

Bản án số: 62/2023/DS - ST.

Ngày: 08 - 9 - 2023.

V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Rực;
2. Ông Đỗ Thống Nhất.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Thu Trân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 109/2021/TLST – DS, ngày 12 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng C; trụ sở: Số x, Nguyễn Thị Minh K, phường x, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thanh Mỹ N - Chuyên viên xử lý nợ của Ngân hàng C; địa chỉ liên hệ: Lầu x Tòa nhà T, XXX Cách Mạng Tháng T, phường X, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Có mặt).

Bị đơn: Ông Thạch K, sinh năm 1976 và bà Sơn Thị Xà Phon Na R, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Kiên T, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

+ Ông Thạch Hoàng K, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

+ Ông Bùi Đức B, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp Tân Q, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

+ Bà Kiên Thị Ngọc T, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

+ Ông Lâm C, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp Tân Q1, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

+ Bà Lý Thị D, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp Tân Qui B, xã Tân Hưng, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/10/2021 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ACB là bà Lê Thanh Mỹ N trình bày:

Ông Thạch K và vợ bà Sơn Thị Xà Phon Na R (bên vay) có ký các hợp đồng cấp tín dụng với ACB (bên cho vay), cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.449.290216 ngày 01/3/2016 với hạn mức cấp tín dụng là 500.000.000đồng. Mục đích vay Tiêu dùng – Mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình – Mua sắm đồ dùng sinh hoạt trong gia đình. Phương thức cho vay từng lần với lãi suất như sau: Lãi suất bằng 10%/năm trong 06 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân; từ tháng 7 trở đi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng (bên vay) nhận tiền vay lần đầu. Thực hiện hợp đồng, ngày 02/3/2016 ACB đã giải ngân cho bên vay số tiền 500.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 212356839, thời hạn vay từ ngày 02/3/2016 đến ngày 02/3/2026. Tính đến ngày 08/9/2023, ông Thạch K còn nợ ACB nợ gốc 249.980.000đồng, lãi trong hạn từ ngày 02/3/2021 đến ngày 09/8/2021 12.565.707đồng, lãi quá hạn từ ngày 10/8/2021 đến ngày 08/9/2023 là 89.667.647đồng, phạt chậm trả lãi từ ngày 02/9/2021 đến ngày 08/9/2023 là 10.211.384đồng. Tổng cộng là 362.424.738 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.626.180717 ngày 19/7/2017 với hạn mức cấp tín dụng là 200.000.000đồng. Mục đích vay Tiêu dùng – Mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình – Mua sắm đồ dùng sinh hoạt trong gia đình. Phương thức cho vay từng lần với lãi suất như sau: Lãi suất bằng 10%/năm trong 03 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân; từ tháng 4 trở đi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng (bên vay) nhận tiền vay lần đầu. Thực hiện hợp đồng, ngày 21/7/2017 ACB đã giải ngân cho bên vay số tiền 200.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 242438619, thời hạn vay từ ngày 22/7/2017 đến ngày 22/7/2027. Tính đến ngày 08/9/2023, ông Thạch K còn nợ ACB nợ gốc 128.319.000đồng, lãi trong hạn từ ngày 22/02/2021 đến ngày 09/8/2021 là 6.837.994 đồng, lãi quá hạn từ ngày 10/8/2021 đến ngày 08/9/2023 là 45.358.780đồng, phạt chậm trả lãi từ ngày 01/4/2021 đến ngày 08/9/2023 là 4.396.566 đồng. Tổng cộng là 184.912.340 đồng.

3. Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.407.240418 ngày 02/5/2018 với hạn mức cấp tín dụng là 240.000.000đồng. Mục đích vay Tiêu dùng – Khác – Sửa chữa nhỏ nhà ở (không phép) tại thửa 654 tờ bản đồ số 05 Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phương thức cho vay từng lần với lãi suất như sau: Lãi suất trong hạn: Được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng (bên vay) nhận tiền vay lần đầu.

Thực hiện hợp đồng, ngày 04/5/2018 ACB đã giải ngân cho bên vay số tiền 200.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 261718289, thời hạn vay từ ngày 05/5/2018 đến ngày 04/5/2028 với mức lãi suất trong hạn là: Lãi suất bằng 11,5%/năm trong 03 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân; từ tháng 4 trở đi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ. Tính đến ngày 08/9/2023, ông Thạch K còn nợ ACB nợ gốc 143.322.000 đồng, lãi trong hạn từ ngày 05/3/2021 đến ngày 09/8/2021 là 7.092.299 đồng, lãi quá hạn từ ngày 10/8/2021 đến ngày 08/9/2023 là 50.663.358đồng, phạt chậm trả lãi từ ngày 05/4/2021 đến ngày 08/9/2023 là 4.819.142 đồng. Tổng cộng là 205.896.799đồng;

Ngày 12/6/2018 ACB đã giải ngân cho bên vay số tiền 40.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 264261309, thời hạn vay từ ngày 13/6/2018 đến ngày 04/5/2028 với mức lãi suất trong hạn là: Lãi suất bằng 12%/năm trong 03 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân; từ tháng 4 trở đi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ. Tính đến ngày 08/9/2023, ông Thạch K còn nợ ACB nợ gốc 28.879.000đồng, lãi trong hạn từ ngày 05/3/2021 đến ngày 09/8/2021 là 1.428.595đồng, lãi quá hạn từ ngày 10/8/2021 đến ngày 08/9/2023 là 10.208.585 đồng, phạt chậm trả lãi từ ngày 05/4/2021 đến ngày 08/9/2023 là 969.980 đồng. Tổng cộng là 41.486.160đồng.

4. Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.1735.100620 ngày 10/6/2020 được ký giữa ông Thạch Khuol và bà Sơn Thị Xà Phon Na R với ACB với hạn mức cấp tín dụng là 90.000.000đồng. Mục đích vay Tiêu dùng có tài sản bảo đảm– Tiêu dùng khác phù hợp với quy định của pháp luật – ổn định đời sống. Phương thức cho vay từng lần với lãi suất như sau: Lãi suất bằng 12%/năm trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân; từ tháng 13 trở đi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng (bên vay) nhận tiền vay lần đầu.

Thực hiện hợp đồng, ngày 11/6/2020 ACB đã giải ngân cho bên vay số tiền 90.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 311094249, thời hạn vay từ ngày 12/6/2020 đến ngày 11/6/2025. Tính đến ngày 08/9/2023, ông K và bà Ri còn nợ ACB nợ gốc 80.526.000 đồng, lãi trong hạn từ ngày 12/3/2021 đến ngày 09/8/2021 là 3.811.691 đồng, lãi quá hạn từ ngày 10/8/2021 đến ngày 08/9/2023 là 25.975.657 đồng, lãi phạt chậm trả lãi từ ngày 12/4/2021 đến ngày 08/9/2023 là 2.513.580 đồng. Tổng cộng là 112.826.928

Ngoài ra căn cứ vào giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, các văn bản khác của ông Thạch K ký với ACB về việc sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng đã cấp thẻ tín dụng cho ông Thạch K, cụ thể như sau:

1. Thẻ tín dụng số: 9704163100515440, theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký ngày 09/5/2018, ngày cấp: 09/5/2018; loại thẻ: Express Credit (Thẻ tín dụng nội địa); hạn mức thẻ: 50.000.000đồng; Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: Theo bảng các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB; hiệu lực thẻ: Tháng 05/2020. Tính đến ngày 08/9/2023, ông K còn nợ ACB dư nợ gốc là 48.123.378 đồng, lãi trong hạn 0 đồng, lãi quá hạn từ ngày 09/8/2021 đến ngày 08/9/2023 là 27.516.635 đồng. Tổng cộng là 75.640.013đồng.

2. Thẻ tín dụng số: 43659990 00191373, theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký ngày 11/6/2020; Ngày cấp: 11/6/2020; loại thẻ: Visa Signature (Thẻ tín dụng quốc tế); hạn mức thẻ: 100.000.000đồng; lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: Theo bảng các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB hiệu lực thẻ: Tháng 06/2023. Tính đến ngày 08/9/2023, ông K và bà Ri còn nợ ACB dư nợ gốc là 113.312.066 đồng, lãi trong hạn 0 đồng, lãi quá hạn từ ngày 09/8/2021 đến ngày 08/9/2023 là 78.654.909 đồng. Tổng cộng là 191.966.975đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ACB và ông Thạch K đã ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.195.290216 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 01/3/2016; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Phú ngày 02/3/2016;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-01 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 19/7/2017;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-02 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 02/5/2018;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-03 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 10/6/2020;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-04 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 24/02/2021; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Phú ngày 03/3/2021.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho các khoản vay, gồm:

- Thửa đất số 663, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H253 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24 tháng 6 năm 2005, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 18/8/2014;

- Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH01527 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015;

- Thửa đất số 331, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN số: CH002933 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/8/2015;

- Thửa đất số 1268, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00530 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27 tháng 11 năm 2012, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 05/8/2015.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng, ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, ACB đã ra các thông báo chuyển nợ quá hạn, thu hồi nợ trước hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đến ông K và bà Ri nhưng ông, bà không có thiện chí trả nợ cho ACB.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Thạch K trả ngay cho ACB tổng dư nợ còn thiếu theo các hợp đồng cấp tín dụng và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng do ông K đã ký với ACB tính đến ngày 08/9/2023 là 870.360.050 đồng (Bằng chữ: Tám trăm bảy mươi triệu ba trăm sáu mươi nghìn không trăm năm mươi đồng), trong đó: vốn gốc 598.623.378 đồng, lãi trong hạn 27.924.595 đồng, lãi quá hạn 223.415.005 đồng, phạt chậm trả lãi 20.397.072 đồng.

2. Buộc ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R trả ngay cho ACB tổng dư nợ còn thiếu theo hợp đồng cấp tín dụng và giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng đã ký tính đến ngày 08/9/2023 là 304.793.903 đồng (Bằng chữ: Ba trăm lẻ bốn triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn chín trăm lẻ ba đồng), trong đó: vốn gốc 193.838.066 đồng, lãi trong hạn 3.811.691 đồng, lãi quá hạn 104.630.566 đồng, phạt chậm trả lãi 2.513.580 đồng.

3. Buộc ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB tính kể từ ngày 09/9/2023 đến ngày trả hết nợ.

4. Nếu ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R 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 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Thạch K tại: Thửa đất số 663, thửa đất số 331 và thửa đất số 1268, cùng tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng; Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. .

- *Đối với bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R:* Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông K và bà Ri nhưng không thể thực hiện được thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo trực tiếp cho ông K và bà Ri được. Vì ông K và bà Ri đã bỏ địa phương đi và không thông

báo cho Tòa án và nguyên đơn biết việc đã thay đổi địa chỉ nơi cư trú và địa chỉ nơi cư trú mới. Nên căn cứ vào khoản 3 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 3 Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho ông K và bà Rì theo đúng quy định của pháp luật. Ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

- Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 04/7/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức B trình bày:

Hiện nay ông đang quản lý canh tác thửa đất số 331, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng do nhận cầm cố của ông Thạch K và vợ là bà Kiêm Thị Ngọc T vào ngày 31/12/2011. Cụ thể: Ông B cùng ông K và bà Thanh có lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ruộng và có chứng thực hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng. Theo hợp đồng, Ông B nhận cầm cố 02 thửa đất: Thửa đất có diện tích 14.647m², thuộc thửa 836, tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng và thửa đất có diện tích 6.550m² (hiện tại là thửa 331) với giá cầm cố 02 phần đất là 10 lượng vàng SJC. Hiện tại, thửa đất có diện tích 14.647m², thửa 836, tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng vợ chồng ông K và bà Thanh đã chuyển nhượng cho Ông B đã xong và số tiền chuyển nhượng là 07 lượng vàng SJC được trừ vào số vàng trong hợp đồng cầm cố là 10 lượng vàng SJC. Phần đất còn lại Ông B đang quản lý, canh tác có diện tích 6.550m² (hiện tại là thửa 331) số vàng cầm cố phần đất này là 30 chỉ vàng SJC. Việc Ông B nhận cầm cố quyền sử dụng đất là trên tinh thần tự nguyện, hợp pháp đúng quy định pháp luật. Việc ông K đã dùng tài sản này để chấp cho Ngân hàng C là vi phạm pháp luật. Việc Ngân hàng ký kết hợp đồng vay vốn với ông K có thể chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay mà không thẩm định là vi phạm trong thủ tục cho vay, cho nên hậu quả phát sinh tranh chấp thì Ngân hàng C phải chịu một phần lỗi nên thứ tự ưu tiên khi xử lý tài sản thế chấp phải ưu tiên thanh toán tiền cầm cố cho ông trước. Ông B thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Long Phú ngày 02/3/2023.

Tại phiên tòa, ông Bùi Đức B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng xác lập cùng ngày 31/12/2011 giữa ông Thạch K, bà Kiêm Thị Ngọc T với ông Bùi Đức B và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông B có nghĩa vụ giao lại toàn bộ phần đất cầm cố theo đo đạc thực tế tại thửa 331 cho ông K, bà Thanh và yêu cầu ông K, bà Thanh có nghĩa vụ trả lại cho ông số vàng cầm cố đất là 30 chỉ vàng 24kara và thống nhất quy đổi giá vàng thành tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử ngày 08/9/2023 là 5.690.000 đồng/01 chỉ x 30 chỉ = 170.700.000đồng. Trường hợp ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R không có khả năng trả nợ và ACB có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp tại thửa 331 thì phải ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả tiền của ông K và bà Thanh cho ông trước rồi mới trả nợ cho ACB.

- *Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiêm Thị Ngọc T trình bày:*

Đối với phần đất thuộc thửa 663, tờ bản đồ số 01, diện tích khoảng 06 công, tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng trước đây là tài sản chung của bà và ông Thạch K, sau đó năm 2014 khi ly hôn bà và ông K có thỏa thuận phân chia tài sản chung thì ông K được chia phần đất này và đã được cập nhật thông tin trên giấy chứng nhận. Tuy nhiên phần đất này, ông K đã cho con gái ruột là Thạch Thị H, việc tặng cho có hoàn tất thủ tục theo quy định hay không thì tôi không biết. Sau đó Thạch Thị H chết, nên bà trực tiếp nuôi dưỡng các con của bà H do đó bà lấy phần đất này cho ông Kiêm T là em ruột bà thuê từ năm 2017, thuê và trả tiền hàng năm với giá mỗi công là 1.200.000đồng. Ông Thành trả tiền đầy đủ hàng năm, riêng năm 2022 này chưa trả tiền thuê cho bà, hiện nay bà đang trực tiếp quản lý phần đất này. Đồng thời, bà được hưởng toàn bộ phần diện tích đất đã có cho Ông B vào năm 2011 gồm thửa 826 và thửa 331. Tuy nhiên, ông K chỉ mới giao cho bà đứng tên thửa 826 và bà đã chuyển nhượng cho Ông B và đã đổi trừ sổ vàng có là 07 lượng vàng SJC trong tổng số vàng đã có; còn lại thửa 331 đến nay ông K chưa thực hiện việc chuyển quyền cho bà, đất vẫn còn đứng tên ông K, nên ông K phải tự có nghĩa vụ trả vàng có còn lại là 03 lượng vàng SJC cho Ông B. Do đó, bà không đồng ý cùng có nghĩa vụ với ông K trả cho Ông B số vàng cầm cố là 30 chỉ vàng 24kara theo yêu cầu của Ông B. Mặt khác, khi ông K tiến hành thế chấp thửa đất số 331 cho ACB thì bà cũng không biết vì ông K không thông báo cho bà. Hiện nay đất vẫn là của ông Thạch K nên bà cũng không có tranh chấp gì đối với thửa đất này. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức B buộc bà và ông Thạch K cùng có nghĩa vụ trả lại số vàng cầm cố đất còn lại tại thửa 331 là 30 chỉ vàng 24kara, Ông B sẽ có nghĩa vụ giao trả lại cho bà và ông Thạch K thửa đất này thì bà không đồng ý vì thửa 331 này ông K hứa sẽ giao cho bà nhưng đến nay không thực hiện, đồng thời đất là do ông Khuror đứng tên, khi ông K tiến hành thế chấp thửa đất này cho ACB thì bà cũng không biết nên ông K tự có nghĩa vụ đối với các giao dịch liên quan thửa đất này. Tại phiên tòa, bà Thanh khẳng định không tranh chấp gì đối với thửa đất số 663 và thửa đất số 331, thống nhất theo yêu cầu phát mãi của ACB.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/3/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiêm T trình bày:* Từ năm 2017, ông Thành bắt đầu thuê lại phần đất thuộc thửa 663, tờ bản đồ số 01, diện tích khoảng gần 06 công, tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng từ bà Kiêm Thị Ngọc T với giá thỏa thuận mỗi năm là 1.200.000 đồng, trả tiền hàng năm. Ông đã thuê phần đất này đến năm 2022 thì không thuê nữa và đã trả lại đất cho bà Thanh. Nay ông không có tranh chấp gì trong vụ án này.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Hoàng K trình bày:* Phần đất ông đang sử dụng có diện tích 2.229m²; thuộc thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng do ông nhận chuyển nhượng từ ông Thạch K vào năm 2015 với giá 20 chỉ vàng 24kara và 35.000.000đồng, việc mua bán không thực hiện thủ tục theo quy định mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói do ông và ông Thạch K là anh em ruột với nhau. Ông đã giao đủ vàng và tiền cho ông K và đã nhận đất

canh tác từ đó đến nay. Trong vụ án này, ông không có khởi kiện về yêu cầu độc lập trong vụ án và không tranh chấp gì đối với thửa đất nêu trên, thống nhất theo yêu cầu phát mãi của ACB.

- *Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 02/12/2022 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm C và bà Lý Thị D trình bày:* Nguyên vào năm 2019, ông Lâm C và bà Lý Thị D có nhận cầm cố của ông Thạch K một phần đất ruộng, có diện tích 9,5 công thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 204711 do ông Thạch K đứng tên với giá 60 chỉ vàng 24kara. Thời hạn cố hai bên thỏa thuận là kể từ ngày 29/5/2019 đến năm 2024, đến hạn hai bên sẽ giao trả đất và trả lại vàng cho nhau. Trường hợp ông K không chuộc đất thì ông C và bà D tiếp tục quản lý cạnh tác phần đất này. Khi thực hiện việc cầm cố đất các bên có lập giấy tay là "Tờ cầm cố đất ruộng" ngày 29/3/2019 các bên cùng ký tên vào, sau khi lập tờ cầm cố thì ông C và bà D đã giao đủ 60 chỉ vàng 24kara cho ông K, ông K cũng đã giao đất cho ông C và bà D quản lý, canh tác từ đó đến nay. Việc ông K tiến hành thế chấp phần đất này cho Ngân hàng C thì ông C và bà D hoàn toàn không biết. Ông C và bà D thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Long Phú ngày 02/3/2023. Tại phiên tòa, ông Lâm C và bà Lý Thị D yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 06/3/2019 giữa ông Lâm C và bà Lý Thị D với ông Thạch K là vô hiệu. Ông Lâm C và bà Lý Thị D sẽ có trách nhiệm giao trả lại cho ông K toàn bộ phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 09/3/2023 là 9.312,7m², có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất của ông Lý Locl (thửa số 146) có số đo 119,7m; hướng Tây giáp phần đất của bà Lý Thị Mỹ Thanh (thửa số 859) có số đo 124,5m; hướng Nam giáp phần đất của ông Lý Locl (thửa số 157) có số đo 58,8m; hướng Bắc giáp Kênh thủy lợi có số đo 93,5m tại thửa số 145, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 204711 do ông Thạch K đứng tên và ông K có trách nhiệm trả cho ông Lâm C và bà Lý Thị D 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24kara và thống nhất quy đổi giá vàng thành tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử ngày 08/9/2023 là 5.690.000 đồng/01 chỉ x 60 chỉ = 341.400.000 đồng.

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Xác định đúng quan hệ tranh chấp. Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 280, Điều 299, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự. Giải quyết theo hướng: Chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng C; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức B; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm C và bà Lý Thị D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán nợ gốc, tiền lãi phát sinh chưa thanh toán cho nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và giao tài sản thế chấp bảo đảm cho nguyên đơn để xử lý thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản; đồng thời quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với bị đơn vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại: Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Phú theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R, nhưng không thể thực hiện được thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo trực tiếp được vì ông K và bà Ri đã bỏ địa phương đi và không thông báo cho Tòa án và nguyên đơn biết việc đã thay đổi địa chỉ nơi cư trú và địa chỉ nơi cư trú mới. Căn cứ vào khoản 3 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 3 Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho ông K và bà Ri. Bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kiêm T và ông Thạch Hoàng K đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông K, bà Ri, ông Thành và ông Khương.

[3]. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập cùng ngày 31/12/2011 giữa ông Thạch K, bà Kiêm Thị Ngọc T với ông Bùi Đức B và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông B có nghĩa vụ giao lại toàn bộ phần đất cầm cố theo đo đạc thực tế tại thửa 331, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cho ông K, bà Thanh và yêu cầu ông K, bà Thanh có nghĩa vụ trả lại cho ông số vàng cầm cố đất là 30 chỉ vàng 24kara và thống nhất quy đổi giá vàng thành tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử ngày 08/9/2023 là 5.690.000 đồng/01 chỉ x 30 chỉ = 170.700.000 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy việc thay đổi yêu cầu độc lập của ông Bùi Đức B không vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Thạch K phải có trách nhiệm trả cho ACB dư nợ còn thiếu của các hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng Express Credit (Thẻ tín dụng nội địa), số thẻ 9704163100515440, ngày cấp 09/5/2018 với số tiền gốc là 598.623.378 đồng và lãi tính đến ngày 08/9/2023 là 271.736.672 đồng, tổng cộng là 870.360.050 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng, khế ước nhận nợ và bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB cho đến khi ông K trả xong nợ gốc, Hội đồng xét xử xét thấy: Để chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn cung cấp cho Tòa án chứng cứ là Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.449.290216 ngày 01/3/2016 theo khế ước nhận nợ số: 212356839 ngày 02/3/2016; Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.626.180717 ngày 19/7/2017 theo Khế ước nhận nợ số: 242438619 ngày 21/7/2017; Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.407.240418 ngày 02/5/2018 theo Khế ước nhận nợ số: 261718289 ngày 04/5/2018 và Khế ước nhận nợ số: 264261309 ngày 13/6/2018; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số SOC.CN.727.080617 và Biên bản thỏa thuận số SOC.CN.727.080617/BBTT-01 ngày 14/6/2017 tất cả đều có chữ ký của bị đơn ông Thạch K; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký ngày 09/5/2018; Phiếu chuyển giao hồ sơ thẻ tín dụng, Thư yêu cầu dành cho chủ thẻ của ông Thạch K ngày 07/10/2019 tất cả đều có chữ ký của bị đơn ông Thạch K ở mục chủ thẻ chính cùng các giấy tờ khác có liên quan. Xét thấy, về hình thức, nội dung các văn bản này là phù hợp theo quy định pháp luật. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo các tài liệu, chứng cứ mà bên nguyên đơn cung cấp và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho ông K nhưng ông K không có ý kiến phản đối gì. Do đó, Hội đồng xét xử khẳng định ông K đã vay và nhận đủ của nguyên đơn số tiền vay của các hợp đồng nêu trên là 940.000.000 đồng và hạn mức thẻ Express Credit cấp ngày 09/5/2018 với số tiền 50.000.000 đồng là có căn cứ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 08/9/2023 ông K chỉ trả cho nguyên đơn được tổng số tiền gốc của các khoản vay trên là 389.500.000 đồng thì không trả nữa, hiện tổng số tiền gốc của các khoản vay và thẻ tín dụng còn nợ là 598.623.378 đồng. Việc ông K không thực hiện nghĩa vụ trả tiếp dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong các hợp đồng đã vi phạm Điều 5 Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số SOC.CN.727.080617 ngày 14/6/2017 và vi phạm bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB, vi phạm các điều khoản chung mà các bên đã ký kết, là người có lỗi nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết của hợp đồng và quy định của pháp luật. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu ông K có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền là 598.623.378 đồng là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về lãi suất theo các hợp đồng được giao kết giữa ACB với ông Thạch K được quy định tại Điều 2 của từng hợp đồng tín dụng và bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB, cụ thể như sau:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.449.290216 ngày 01/3/2016 theo khế ước nhận nợ số: 212356839 ngày 02/3/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn đã giao kết trong đó xác định lãi suất vay 10%/năm trong 06 tháng đầu tiên kể từ thời điểm

giải ngân; từ tháng 7 trở đi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn;

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.626.180717 ngày 19/7/2017 theo Khế ước nhận nợ số: 242438619 ngày 21/7/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn đã giao kết trong đó xác định 10%/năm trong 03 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân; từ tháng 4 trở đi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phạt chậm trả lãi là 10%/năm;

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.407.240418 ngày 02/5/2018 theo khế ước nhận nợ số 261718289 ngày 04/5/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn đã giao kết trong đó nêu 11,5%/năm trong 03 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân; từ tháng 4 trở đi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi phạt chậm trả lãi là 10%/năm và khế ước nhận nợ số 264261309 ngày 13/6/2018, giữa nguyên đơn và bị đơn đã giao kết trong đó nêu 12%/năm trong 03 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân; từ tháng 4 trở đi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phạt chậm trả lãi là 10%/năm;

+ Đối với thẻ tín dụng Express Credit cấp ngày 09/5/2018 với hạn mức tín dụng là 50.000.000đồng, quy định mức lãi suất trong hạn là 25%/năm và lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Xét thấy, mức lãi suất của các hợp đồng và thẻ tín dụng nội địa trên là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lãi cho nguyên đơn theo giao kết. Do đó, việc bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiếp dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong từng hợp đồng đã vi phạm hợp đồng cho vay mà các bên đã ký kết, bị đơn là người có lỗi và là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Như vậy, ông K phải có nghĩa vụ trả cho ACB số tiền lãi theo giao kết trong các hợp đồng đến ngày 08/9/2023, cụ thể như sau:

+ Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.449.290216 ngày 01/3/2016 theo khế ước nhận nợ số: 212356839 ngày 02/3/2016 đến ngày 08/9/2023 là 112.444.738 đồng bao gồm, lãi trong hạn 12.565.707 đồng, lãi quá hạn 89.667.647 đồng, lãi phạt 10.211.384 đồng;

+ Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.626.180717 ngày 19/7/2017 theo Khế ước nhận nợ số: 242438619 ngày 21/7/2017 đến ngày 08/9/2023 là 56.593.340 đồng bao gồm, lãi trong hạn 6.837.994 đồng, lãi quá hạn 45.358.780 đồng, phạt chậm trả lãi là 4.396.566 đồng;

+ Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.407.240418 ngày 02/5/2018 theo Khế ước nhận nợ số: 261718289 ngày 04/5/2018 đến ngày 08/9/2023 là 62.574.799 đồng bao gồm, lãi trong hạn 7.092.299 đồng, lãi quá hạn 50.663.358 đồng, phạt chậm trả lãi là 4.819.142 đồng;

+ Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.407.240418 ngày 02/5/2018 theo Khế ước nhận nợ số: 264261309 ngày 13/6/2018 đến ngày 08/9/2023 là 12.607.160 đồng bao gồm, lãi trong hạn 1.428.595 đồng, lãi quá hạn 10.208.585 đồng, phạt chậm trả lãi là 969.980 đồng;

+ Khoản vay của Thẻ Express Credit cấp ngày 09/5/2018 theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký ngày 09/5/2018 đến ngày 08/9/2023 là 75.640.013 đồng bao gồm, lãi trong hạn 0 đồng, lãi quá hạn 27.516.635 đồng.

Tổng cộng tiền lãi của các khoản vay và thẻ tín dụng trên là 271.736.672 đồng, bao gồm lãi trong hạn 27.924.595 đồng, lãi quá hạn 223.415.005 đồng, phạt chậm trả lãi là 20.397.072 đồng.

Như vậy, bị đơn ông Thạch K có nghĩa vụ hoàn trả cho ACB dư nợ của các hợp đồng nêu trên và Thẻ Express Credit, số thẻ 9704163100515440, ngày cấp 09/5/2018 tính đến ngày 08/9/2023 với tổng số tiền là 870.360.050 đồng (Tám trăm bảy mươi triệu ba trăm sáu mươi nghìn không trăm năm mươi đồng), bao gồm tiền gốc là 598.623.378 đồng (Năm trăm chín mươi tám triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn ba trăm bảy mươi tám đồng), lãi trong hạn là 27.924.595 đồng (Hai mươi bảy triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng), lãi quá hạn là 223.415.005 đồng (Hai trăm hai mươi ba triệu bốn trăm mười lăm nghìn không trăm lẻ năm đồng), phạt chậm trả lãi là 20.397.072 đồng (Hai mươi triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn không trăm bảy mươi hai đồng). Kể từ ngày 09/9/2023, ông K còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn trên số dư nợ gốc, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, Thư yêu cầu dành cho chủ thẻ ACB về việc tăng/giảm hạn mức thẻ tín dụng, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB đã ký kết giữa ông K với ACB đến khi trả hết nợ.

[5]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R phải có trách nhiệm trả cho ACB dư nợ của hợp đồng tín dụng và Thẻ tín dụng Visa Signature (Thẻ tín dụng Quốc tế), số thẻ 4365999000191373, ngày cấp: 11/6/2020 với số tiền gốc là 193.838.066 đồng và lãi tính đến ngày 08/9/2023 là 108.442.257 đồng, tổng cộng là 304.793.257 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng, khế ước nhận nợ và bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB cho đến khi ông K và bà Ri trả xong nợ gốc, Hội đồng xét xử xét thấy:

Để chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn cung cấp cho Tòa án chứng cứ là Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.1735.100620 ngày 10/6/2020; Khế ước nhận nợ số 311094249 ngày 11/6/2020; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, tất cả đều có chữ ký của bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R ở mục bên được cấp tín dụng cùng các giấy tờ khác có liên quan; Giấy đề

ngiht cấp thẻ tín dụng ký ngày 11/6/2020 có chữ ký của bị đơn ông Thạch K ở mục chủ thẻ chính, giấy chứng nhận kết hôn của ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R cùng các giấy tờ khác có liên quan. Xét thấy, về hình thức, nội dung các văn bản này là phù hợp theo quy định pháp luật, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo các tài liệu, chứng cứ mà bên nguyên đơn cung cấp và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho ông K và bà Ri biết nhưng ông K và bà Ri không có ý kiến phản đối gì. Do đó, Hội đồng xét xử khẳng định ông K và bà Ri đã vay và nhận đủ của nguyên đơn số tiền gốc của khoản vay theo hợp đồng tín dụng với số tiền 90.000.000 đồng và ông Thạch K đã được cấp và sử dụng thẻ tín dụng Visa Signature, số thẻ 43659990 00191373, ngày cấp: 11/6/2020 với hạn mức 100.000.000 đồng là có căn cứ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông K và bà Ri đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 08/9/2023 ông K và bà Ri chỉ trả cho nguyên đơn được số tiền gốc của hợp đồng là 9.474.000 đồng thì không trả nữa, hiện còn nợ gốc của khoản vay là 80.526.000 đồng; đồng thời quá trình sử dụng thẻ tín dụng Visa Signature này ông K chưa thanh toán cho ACB dư nợ với số tiền 113.312.066 đồng. Việc ông K và bà Ri không thực hiện nghĩa vụ trả tiếp dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng và Thẻ tín dụng đã vi phạm Điều 5 Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số SOC.CN.1728.100620 ngày 10/6/2020 và ông K đã vi phạm bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB, vi phạm các điều khoản chung mà các bên đã ký kết, là người có lỗi nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết của hợp đồng và quy định của pháp luật. Mặc dù việc cấp thẻ tín dụng quốc tế chỉ do ông K thực hiện, tuy nhiên việc cấp thẻ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Thạch K và Sơn Thị Xà Phon Na R và theo quy định tại mục 4.2 Điều 4 của bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB mục đích sử dụng thẻ là tiêu dùng đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án bà Ri cũng không có ý kiến phản đối gì nên bà Ri phải cùng có nghĩa vụ trả nợ đối với Thẻ tín dụng quốc tế do ông K đứng tên chủ thẻ chính. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu ông K và bà Ri cùng có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc của hợp đồng và thẻ tín dụng quốc tế là 193.838.066 đồng là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về lãi suất theo hợp đồng được giao kết giữa ACB với ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R và lãi suất đối với Thẻ tín dụng quốc tế do ông K đứng tên chủ thẻ được quy định tại Điều 2 của từng hợp đồng tín dụng và bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.1735.100620 ngày 10/6/2020 theo khế ước nhận nợ số: 311094249 ngày 11/6/2020, giữa nguyên đơn và bị đơn đã giao kết trong đó nêu lãi suất vay 12%/năm trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân; từ tháng 13 trở đi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng tại từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

+ Đối với thẻ tín dụng Visa Signature cấp ngày 11/6/2020 với hạn mức tín dụng là 100.000.000đồng, quy định mức lãi suất trong hạn là 30%/tháng và lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Xét thấy, mức lãi suất của các hợp đồng và thẻ tín dụng nội địa trên là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lãi cho nguyên đơn theo giao kết. Do đó, việc bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiếp dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong từng hợp đồng đã vi phạm hợp đồng cho vay mà các bên đã ký kết, bị đơn là người có lỗi và là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Như vậy, ông K và bà Ri phải có nghĩa vụ trả cho ACB số tiền lãi theo giao kết trong các hợp đồng đến ngày 08/9/2023, cụ thể như sau:

+ Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.1735.100620 ngày 10/6/2020 theo khế ước nhận nợ số: 311094249 ngày 11/6/2020, đến ngày 08/9/2023 là 32.300.928 đồng bao gồm, lãi trong hạn 3.811.691 đồng, lãi quá hạn 25.975.657 đồng, phạt chậm trả lãi là 2.513.580 đồng;

+ Khoản vay của Thẻ tín dụng Visa Signature ngày 11/6/2020 theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký ngày 11/6/2020 đến ngày 08/9/2023 là 78.654.909 đồng bao gồm, lãi trong hạn 0 đồng, lãi quá hạn 78.654.909 đồng.

Tổng cộng tiền lãi của các khoản vay và thẻ tín dụng quốc tế trên là 110.995.837 đồng, bao gồm lãi trong hạn 3.811.691 đồng, lãi quá hạn 104.630.566 đồng, phạt chậm trả lãi là 2.513.580 đồng.

Như vậy, ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn dư nợ của hợp đồng vay và thẻ Visa Signature, số thẻ 43659990 00191373, ngày cấp: 11/6/2020 tính đến ngày 08/9/2023 với tổng số tiền là 304.793.903đồng (Ba trăm lẻ bốn triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn chín trăm lẻ ba đồng), bao gồm tiền gốc là 193.838.066đồng (Một trăm chín mươi ba triệu tám trăm ba mươi tám nghìn không trăm sáu mươi sáu đồng), lãi trong hạn là 3.811.691đồng (Ba triệu tám trăm mười một nghìn sáu trăm chín mươi một đồng), lãi quá hạn là 104.630.566đồng (Một trăm lẻ bốn triệu sáu trăm ba mươi nghìn năm trăm sáu mươi sáu đồng). Kể từ ngày 09/9/2023, ông K và bà Ri còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn trên số dư nợ gốc, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB đã ký kết giữa ông K, bà Ri với ACB đến khi trả hết nợ.

[6]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo các hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Để chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn cung cấp cho Tòa án:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.195.290216 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 01/3/2016; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Phú ngày 02/3/2016;

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-01 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 19/7/2017;

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-02 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 02/5/2018;

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-03 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 10/6/2020;

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-04 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 24/02/2021; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Phú ngày 03/3/2021.

Tất cả đều có chữ ký của ông Thạch K ở mục bên thế chấp đã được chứng thực, bản sao đơn yêu cầu đăng ký thế chấp của ông Thạch K có chứng nhận của cơ quan đăng ký, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H253 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24 tháng 6 năm 2005, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 18/8/2014; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01527 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN số vào sổ cấp GCN: CH002933 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/8/2015; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00530 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27 tháng 11 năm 2012, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 05/8/2015.

Xét thấy, về hình thức, nội dung các văn bản này là phù hợp theo quy định pháp luật. Ngoài ra, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2022 về tài sản thế chấp không thay đổi so với thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp ngày 01/3/2016 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung. Từ những phân tích nêu trên đã đủ cơ sở khẳng định ông Thạch K đã tự nguyện dùng tài của mình là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên thế chấp cho ACB để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của mình và bà Ri; mặt khác xét về nội dung và hình thức của các hợp đồng thế chấp nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/3/2022 và 09/3/2023 Tòa án nhân dân huyện Long Phú đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định:

Đối với thửa đất số 663, loại đất trồng lúa hiện nay do ông Kiêm T đang quản lý, canh tác (trồng lúa) do nhận thuê của bà Kiêm Thị Ngọc T từ năm 2017 theo hình thức thuê hàng năm. Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Kiêm T xác định đến năm 2022 thì ông không tiếp tục thuê nữa và đã giao trả đất cho bà

Thanh. Mặc khác, tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Thanh xác định phần đất thửa 663 là do ông Thạch K đứng tên, trước đây ông K có hứa cho con ruột là Thạch Thị Hằng. Tuy nhiên, việc tặng cho chưa thực hiện thủ tục theo quy định nhưng bà Hằng có canh tác. Sau đó bà Hằng chết, ông K không trực tiếp quản lý đất nên bà đã cho em ruột là ông Kiêm T thuê, đến năm 2022 thì ông Thành không thuê nữa. Đối với phần đất này bà không có tranh chấp gì và thống nhất giao đất khi ACB có yêu cầu.

Đối với thửa đất số 1286 là đất trồng lúa, hiện nay do ông Thạch Hoàng K đang quản lý sử dụng trồng lúa do ông Khương nhận chuyển nhượng từ ông Thạch K vào năm 2015 nhưng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Do có mối quan hệ là anh em ruột với nhau nên ông không tranh chấp gì đối với phần đất này và thống nhất giao đất cho ACB phát mãi để thu hồi nợ.

Đối với phần đất thửa số 145, loại đất trồng lúa hiện nay do ông Lâm C và bà Lý Thị D quản lý sử dụng trồng lúa do nhận cầm cố từ ông Thạch K vào ngày 29/3/2019, với diện tích 9,5 công. Tại phiên tòa, ông Lâm C và bà Lý Thị D yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Thạch K với ông Lâm C và bà Lý Thị D là vô hiệu, thống nhất có nghĩa vụ giao toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Thạch K, yêu cầu ông Thạch K có nghĩa vụ trả lại số vàng cầm cố đất là 60 chỉ vàng 24kara.

Đối với phần đất thửa số 331, loại đất trồng lúa hiện nay do ông Bùi Đức Biên quản lý sử dụng trồng lúa do Ông B nhận cầm cố từ ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T vào ngày 31/12/2011. Tại phiên tòa, Ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T với ông Bùi Đức B là vô hiệu, thống nhất có nghĩa vụ giao toàn bộ phần đất nêu trên cho ông K, bà Thanh yêu cầu ông K, bà Thanh có nghĩa vụ trả lại số vàng cầm cố đất là 30 chỉ vàng 24kara.

[7]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm C và bà Lý Thị D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập cùng ngày 29/3/2019 giữa ông Thạch K với ông Lâm C và bà Lý Thị D đối với phần đất thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với diện tích theo đo đạc thực tế ngày 09/3/2023 là 9.312,7m², có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất của ông Lý Locl (thửa số 146) có số đo 119,7m; hướng Tây giáp phần đất của bà Lý Thị Mỹ Thanh (thửa số 859) có số đo 124,5m; hướng Nam giáp phần đất của ông Lý Locl (thửa số 157) có số đo 58,8m; hướng Bắc giáp Kênh thủy lợi có số đo 93,5m. Hội đồng xét xử xét thấy: Để chứng minh cho giao dịch giữa ông Lâm C và bà Lý Thị D với ông Thạch K và nghĩa vụ của ông K đối với ông C và bà D thì ông C và bà D cung cấp cho Tòa án chứng cứ là “Tờ cầm cố đất ruộng lập ngày 29/3/2019” với giá cầm cố là 60 chỉ vàng 24kara có chữ ký của ông Thạch K, bà Lý Thị D và ông Lâm C. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho bị đơn biết nhưng ông K không có ý kiến phản đối gì; mặc khác thực tế hiện nay thửa đất trên do ông C và bà D đang trực tiếp quản lý sử dụng để trồng lúa. Do đó, Hội đồng xét xử khẳng định giữa ông Thạch K với ông Lâm C và bà Lý Thị D có xác lập hợp

đồng cầm cổ phần đất trên; hiện nay ông K còn nợ ông C và bà D 60 chỉ vàng 24kara và ông Cương, bà Duyên đang quản lý phần đất theo đo đạc thực tế nêu trên của Khuol là sự thật.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất là “Tờ cầm cổ đất ruộng lập ngày 29/3/2019”, giữa ông Lâm C và bà Lý Thị D với bị đơn ông Thạch K, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm cổ đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 204711 ngày 16/10/2015 cho ông Thạch K. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất cầm cổ quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cổ quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Thạch K và ông Lâm C và bà Lý Thị D là không phù hợp pháp luật. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 122, Điều 129, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, xét yêu cầu của ông Lâm C và bà Lý Thị D là có cơ sở chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất được xác lập bằng “Tờ cổ đất ruộng lập ngày 29/3/2019” giữa ông Thạch K và ông Lâm C và bà Lý Thị D đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế như đã nêu trên là vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Ông Lâm C và bà Lý Thị D có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Thạch K phần đất có thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 09/3/2023 là 9.312,7m², có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất của ông Lý Locl (thửa số 146) có số đo 119,7m; hướng Tây giáp phần đất của bà Lý Thị Mỹ Thanh (thửa số 859) có số đo 124,5m; hướng Nam giáp phần đất của ông Lý Locl (thửa số 157) có số đo 58,8m; hướng Bắc giáp Kênh thủy lợi có số đo 93,5m. Bị đơn ông Thạch K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lâm C và bà Lý Thị D giá trị cầm cổ là 60 chỉ vàng 24kara. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 19 của Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 về quản lý hoạt động kinh doanh vàng thì sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán là hành vi vi phạm, tại phiên tòa ông C và bà D đồng ý quy đổi 60 chỉ vàng 24kara thành tiền Việt Nam đồng theo giá vàng tại thời điểm xét xử, cụ thể 60 chỉ vàng 24kara x giá vàng ngày 08/9/2023 là 5.690.000 đồng/chỉ = 341.400.000 đồng.

[8]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất xác lập cùng ngày 31/12/2011 giữa ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T với ông Bùi Đức Biên đối với phần đất thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng với diện tích theo đo đạc thực tế ngày 09/3/2023 là 5.696m², có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất của ông Lâm Sol (thửa số 1328) có số đo 96,99m; hướng Tây giáp ranh giới xã Tân Hưng có số đo 135,82m; hướng Nam giáp phần đất của ông Kim Hoàng (thửa số 1433) có số đo 32,9m + giáp đất ông Kim Hình (thửa 458) có số đo 73,21m; hướng Bắc giáp phần đất bà Lâm Thị Thanh Tuyền (thửa 1110) có số đo 11,69m là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy: Để chứng minh cho yêu cầu của mình thì Ông B cung cấp cho Tòa án chứng cứ là “Hợp đồng về việc cầm cổ quyền sử dụng đất ruộng” có chữ ký của ông Thạch K, bà Kiêm Thị Ngọc T và ông Bùi Đức Biên và được Ủy

ban nhân dân xã Tân Hưng xác nhận ngày 31/12/2011”. Theo hợp đồng, Ông B nhận cầm cố 02 thửa đất, gồm: Phần đất có diện tích 14.647m², thuộc thửa 836, tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng và phần đất có diện tích 6.550m² thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng với giá cầm cố 02 thửa đất là 10 lượng vàng SJC. Ông B xác định số vàng giao nhận thực tế là vàng 24kara và hiện tại thửa đất 836 bà Thanh đã chuyển nhượng cho ông xong và số tiền chuyển nhượng là 07 lượng vàng 24kara được trừ vào số vàng trong hợp đồng cầm cố là 10 lượng vàng 24kara. Phần đất còn lại Ông B đang quản lý, canh tác tức thửa 331 với giá trị cổ còn lại là 30 chỉ vàng 24kara. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho bị đơn biết nhưng ông K không có ý kiến phản đối gì; đối với các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì bà Kiêm Thị Ngọc T thống nhất với nội dung trình bày của Ông B về việc năm 2011 bà và ông K có cho Ông B thửa đất số 836 và thửa 331 với giá 10 lượng vàng SJC, tuy nhiên trên thực tế vàng Ông B giao là loại 24kara; các bên đã nhận đất và vàng theo thỏa thuận, sau đó ông K chuyển quyền sở hữu cho bà thửa 836 và bà đã chuyển nhượng cho Ông B và đổi trừ 07 lượng vàng 24kara vào số vàng cổ đất; hiện nay thửa 331 vẫn còn đứng tên ông Thạch K và Ông B vẫn đang quản lý, canh tác. Do đó, Hội đồng xét xử khẳng định giữa ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T với ông Bùi Đức B có xác lập hợp đồng cầm cố phần đất thửa 826 và thửa 331 với giá cổ đất là 10 lượng vàng 24kara, hiện nay diện tích đất cổ còn lại chỉ còn thửa 331 với giá trị cổ là 30 chỉ vàng 24kra; hiện nay ông K và bà Thanh còn nợ Ông B 30 chỉ vàng 24kara và Ông B đang quản lý phần đất thửa 331 theo đo đạc thực tế nêu trên do ông Thạch K đứng tên là sự thật.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Hợp đồng về việc cầm cố quyền sử dụng đất ruộng” có chữ ký của ông Thạch K, bà Kiêm Thị Ngọc T, ông Bùi Đức Biên và được Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng xác nhận ngày 31/12/2011”, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm cổ đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 204321 ngày 11/8/2015 cho ông Thạch K. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T với ông Bùi Đức B là không phù hợp pháp luật. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 122, Điều 129, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, xét yêu cầu của ông Bùi Đức B là có cơ sở chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng “Hợp đồng về việc cầm cố quyền sử dụng đất ruộng” được Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng xác nhận ngày 31/12/2011 giữa ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T với ông Bùi Đức B với thửa đất số 836 và thửa 331 là vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, Ông B và bà Thanh xác định hiện nay thửa đất số 826 Ông B đã nhận chuyển nhượng hợp pháp lại từ bà Thanh và Ông B đã được cấp quyền sử dụng theo quy định và đã đổi trừ 70 chỉ vàng

24kara có nên diện tích đất cổ và giá trị cổ còn lại theo hợp đồng là thửa đất số 331 với giá vàng cổ còn lại là 30 chỉ vàng 24kara.

Việc bà Kiêm Thị Ngọc T cho rằng thửa đất 331 giữa bà và ông K tự thỏa thuận với nhau việc ông K sẽ chuyển quyền sử dụng cho bà nhưng đến nay ông K chưa thực hiện, đất vẫn còn đứng tên ông K, nên ông K phải tự có nghĩa vụ trả vàng cổ còn lại là 30 chỉ vàng cho Ông B. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Thanh không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc bà và ông K thỏa thuận khi ông K không chuyển quyền sử dụng thửa 331 cho bà thì ông K phải tự có nghĩa vụ trả vàng cổ còn lại cho Ông B; tại phiên tòa Ông B cũng xác định việc ông K và bà Thanh có thỏa thuận riêng như thế nào thì ông không biết. Thời điểm cầm cố đất là do ông K và bà Thanh cùng đứng ra cầm cố cho ông thì ông K và bà Thanh phải cùng có nghĩa vụ trả lại số vàng cổ cho ông. Do đó, ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Đức B giá trị cầm cố đất là 30 chỉ vàng 24kara; ông Bùi Đức B có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T phần đất thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 09/3/2023 là 5.696m², có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất của ông Lâm Sol (thửa số 1328) có số đo 96,99m; hướng Tây giáp ranh giới xã Tân Hưng có số đo 135,82m; hướng Nam giáp phần đất của ông Kim Hoàng (thửa số 1433) có số đo 32,9m + giáp đất ông Kim Hình (thửa 458) có số đo 73,21m; hướng Bắc giáp phần đất bà Lâm Thị Thanh Tuyền có số đo 93,5m. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 19 của Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 về quản lý hoạt động kinh doanh vàng thì sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán là hành vi vi phạm, tại phiên tòa Ông B, bà Thanh đồng ý quy đổi 30 chỉ vàng 24kara thành tiền Việt Nam đồng theo giá vàng tại thời điểm xét xử, cụ thể 30 chỉ vàng 24kara x giá vàng ngày 08/9/2023 là 5.690.000 đồng/chỉ x 30 chỉ = 170.700.000 đồng.

[9]. Đối với yêu cầu của ông Bùi Đức B trong trường hợp ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R không có khả năng trả nợ và ACB có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp tại thửa 331 thì phải ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả tiền của ông K và bà Thanh cho ông trước. Xét yêu cầu của Ông B không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm quyền của Chi cục Thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10]. Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, khoản 6 Điều 26 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:

+ Bị đơn ông Thạch K phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả số tiền 870.360.050 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

+ Bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R phải cùng có nghĩa vụ liên đới chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả số tiền 304.793.903 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

+ Bị đơn ông Thạch K phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm C và bà Lý Thị D về tuyên bố hợp đồng vô hiệu được chấp nhận và 50% án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ thực hiện 341.400.000đồng.

+ Bị đơn ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T phải cùng có nghĩa vụ chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức B về tuyên bố hợp đồng vô hiệu được chấp nhận và 50% án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ thực hiện 170.700.000đồng. Cụ thể, ông K và bà Thanh mỗi người phải chịu 2.283.750đồng án phí. Tuy nhiên, bà Thanh là đồng bào dân tộc thiểu số đang sinh sống tại xã có điều kiện kinh tế đặc biệt khó khăn và bà Thanh có đơn xin miễn án phí nên bà Thanh được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm C và bà Lý Thị D phải chịu 50% án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ thực hiện 341.400.000đồng. Nhưng ông C và bà D là đồng bào dân tộc thiểu số đang sinh sống tại xã có điều kiện kinh tế đặc biệt khó khăn và ông Cương, bà Duyên có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức B phải chịu 50% án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ thực hiện 170.700.000đồng.

[11]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R phải chịu 13.864.600 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp xong nên Khươl và bà Ri có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

[12]. Như đã phân tích nêu trên xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 280, Điều 299, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng C:

1. Buộc bị đơn ông Thạch K có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng C dư nợ tính đến ngày 08/9/2023 với tổng số tiền là 870.360.050đồng (Tám trăm bảy mươi triệu ba trăm sáu mươi nghìn không trăm năm mươi đồng), bao gồm tiền gốc là 598.623.378đồng (Năm trăm chín mươi tám triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn ba

trăm bảy mươi tám đồng), lãi trong hạn là 27.924.595đồng (Hai mươi bảy triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng), lãi quá hạn là 223.415.005đồng (Hai trăm hai mươi ba triệu bốn trăm mười lăm nghìn không trăm lẻ năm đồng), phạt chậm trả lãi là 20.397.072đồng (Hai mươi triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn không trăm bảy mươi hai đồng). Kể từ ngày 09/9/2023, ông K còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn trên số dư nợ gốc, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, Thư yêu cầu dành cho chủ thẻ ACB về việc tăng/giảm hạn mức thẻ tín dụng, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB đã ký kết giữa ông K với ACB đến khi trả hết nợ.

3. Buộc bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn dư nợ tính đến ngày 08/9/2023 với tổng số tiền là 304.793.903đồng (Ba trăm lẻ bốn triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn chín trăm lẻ ba đồng), bao gồm tiền gốc là 193.838.066đồng (Một trăm chín mươi ba triệu tám trăm ba mươi tám nghìn không trăm sáu mươi sáu đồng), lãi trong hạn là 3.811.691đồng (Ba triệu tám trăm mười một nghìn sáu trăm chín mươi một đồng), lãi quá hạn là 104.630.566đồng (Một trăm lẻ bốn triệu sáu trăm ba mươi nghìn năm trăm sáu mươi sáu đồng). Kể từ ngày 09/9/2023, ông K và bà Ri còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn trên số dư nợ gốc, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB đã ký kết giữa ông K, bà Ri với ACB đến khi trả hết nợ.

4. Trường hợp bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.195.290216 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 01/3/2016; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Phú ngày 02/3/2016; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-01 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 19/7/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-02 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 02/5/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-03 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 10/6/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SOC.BĐCN.195.290216/SBĐS-04 được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Ba X ngày 24/02/2021; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Phú ngày 03/3/2021, đối với các tài sản là:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 663, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H253 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày ngày 24 tháng 6 năm 2005, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 18/8/2014;

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 145, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01527 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16 tháng 10 năm 2015;

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 331, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN số vào sổ cấp GCN: CH002933 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/8/2015;

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 1268, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN số vào sổ cấp GCN: CH00530 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27 tháng 11 năm 2012, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 05/8/2015.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức B: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng về việc cầm cố quyền sử dụng đất ruộng ngày 31/12/2011” giữa ông Bùi Đức B với ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Đức B có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T phần đất thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng với diện tích theo đo đạc thực tế ngày 09/3/2023 là 5.696m², có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất của ông Lâm Sol (thửa số 1328) có số đo 96,99m; hướng Tây giáp ranh giới xã Tân Hưng có số đo 135,82m; hướng Nam giáp phần đất của ông Kim Hoàng (thửa số 1433) có số đo 32,9m + giáp đất ông Kim Hình (thửa 458) có số đo 73,21m; hướng Bắc giáp phần đất bà Lâm Thị Thanh Tuyền (thửa 1110) có số đo 11,69m.

Buộc ông Thạch K và bà Kiêm Thị Ngọc T cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Đức B số vàng cầm cố đất là 30 chỉ vàng 24kara, quy đổi giá vàng thành tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử ngày 08/9/2023 là 5.690.000 đồng/01 chỉ x 30 chỉ = 170.700.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu bảy trăm nghìn đồng). Cụ thể, ông K phải có nghĩa vụ trả cho Ông B số tiền là 85.350.000 đồng (Tám mươi lăm triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), bà Thanh phải có nghĩa vụ trả cho Ông B số tiền là 85.350.000 đồng (Tám mươi lăm triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Bùi Đức B có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Thạch K, bà Kiêm Thị Ngọc T phải trả lãi cho Ông B đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm C và bà Lý Thị D: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “Tờ cầm cố đất ruộng lập ngày 29/3/2019” giữa ông Lâm C và bà Lý Thị D với ông Thạch K là vô hiệu.

Buộc ông Lâm C và bà Lý Thị D có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Thạch K phần đất thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại ấp Sóc Mới, xã Long Phú,

huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng với diện tích theo đo đạc thực tế ngày 09/3/2023 là 9.312,7m² có số đo, tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất của ông Lý Locl (thửa số 146) có số đo 119,7m; hướng Tây giáp phần đất của bà Lý Thị Mỹ Thanh (thửa số 859) có số đo 124,5m; hướng Nam giáp phần đất của ông Lý Locl (thửa số 157) có số đo 58,8m; hướng Bắc giáp Kênh thủy lợi có số đo 93,5m.

Buộc ông Thạch K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lâm C và bà Lý Thị D số vàng cầm cố đất là 60 chỉ vàng 24kara, quy đổi giá vàng thành tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử ngày 08/9/2023 là 5.690.000 đồng/01chỉ x 60 chỉ = 341.400.000 đồng (Ba trăm bốn mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Lâm C và bà Lý Thị D có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Thạch K phải trả lãi cho ông C và bà D đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R phải chịu 13.864.600 đồng (Mười ba triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm đồng), số tiền này nguyên đơn Ngân hàng C đã nộp xong nên Khuol và bà Ri có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng C.

9. Về án phí:

+ Ông Thạch K phải chịu 49.229.551đồng (Bốn mươi chín triệu hai trăm hai mươi chín nghìn năm trăm năm mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

+ Ông Thạch K và bà Sơn Thị Xà Phon Na R phải cùng có nghĩa vụ liên đới chịu 15.239.695đồng (Mười lăm triệu hai trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

+ Ông Bùi Đức B phải chịu 4.267.500đồng (Bốn triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005974, ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, như vậy Ông B còn phải nộp 3.967.500đồng (Ba triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.763.870đồng (Mười tám triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003244, ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

+ Ông Lâm C, bà Lý Thị D và bà Kiêm Thị Ngọc T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

10. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

11. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của 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 huyện Long Phú;
- Các đương sự;
- Chi cục T.H.A DS huyện Long Phú;
- Tòa án tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu (HS, VP).

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

Lê Hoàng Bảo