

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 15/2019/DS-ST

Ngày: 22 tháng 8 năm 2019.

“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG DÂN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Nãi

2. Ông Lại Thiện Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Kim Phương - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa: Ông Dương Minh Kha - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 8 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 94/2018/TLST – DS ngày 18 tháng 6 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2019/QĐST – DS ngày 26/6/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần K**

Trụ sở chính: P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: bà **Trần Tuấn A**, chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Hoàng V**, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần K – Chi nhánh Bạc Liêu.

Người được ủy quyền lại ông **Trần Duy N**, chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch Hồng Dân – Chi nhánh Bạc Liêu.

Địa chỉ liên hệ: K, TTTM huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Đồng bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1975

Bà **Hồ Thị L**, 1978

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Huỳnh Thị P**, sinh năm 1972

2. Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1972

3. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1976

4. Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K(sau đây gọi tắt là Ngân hàng) - người được ủy quyền lại ông Trần Duy N trình bày:

Vào ngày 12/3/2014, ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có ký hợp đồng tín dụng số HD 1363/HĐTD, vay với số tiền 80.000.000 đồng; giải ngân ngày 13/3/2014; Thời hạn vay 12 tháng, ngày đến hạn 13/3/2015; Lãi suất trong hạn: Kể từ ngày 13/3/2014 đến 12/6/2014 lãi suất cho vay là 1,20%/ tháng, từ ngày 13/6/2014 lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng 01 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Kiên Long tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 4,9%/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; Hình thức thanh toán: trả lãi hàng quý, vốn vay trả cuối kỳ; Phạt chậm trả lãi bằng 0,05%/ngày tính trên số tiền lãi chậm trả tương đương với số ngày chậm trả lãi.

Tài sản thế chấp để đảm bảo vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần K theo hợp đồng thế chấp số HD 1363/HĐTC ngày 12/3/2014 gồm có:

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 647058 (số vào sổ CH 00684) loại đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; diện tích 1300,7m²; thuộc thửa số 765; số tờ bản đồ 02; thời hạn sử dụng 02/01/2016. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 14/3/2013.

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 647057 (Số vào sổ CH 00683) loại đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; diện tích 2600m²; thuộc thửa số 413; số tờ bản đồ 02; thời hạn sử dụng 02/01/2016. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 14/3/2013.

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được chứng thực vào ngày 13/3/2014 tại UBND xã Ninh Quới A và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/3/2014 tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện Hồng Dân.

Đến hạn trả nợ Ngân hàng thông báo, yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng, ông T và bà T đã cam kết thanh toán nợ nhiều lần nhưng không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký.

Ngày 20/8/2019, Ngân hàng thương mại cổ phần K có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt lãi chậm trả.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L phải thanh toán nợ cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 22/8/2019 là 163.983.400đ (Trong đó: Nợ gốc là 80.000.000đ; Lãi trong hạn là 10.416.200đ; Tiền lãi quá hạn là 75.567.200đ)

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Kiên Long và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L

không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng Kiên Long có quyền yêu cầu tài sản thế chấp nợ vay sẽ được tiến hành phát mãi theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Ngoài ra, Ngân hàng thương mại cổ phần K không còn yêu cầu gì khác.

Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành ghi ý kiến được.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P trình bày: Ngày 12/10/2013, vợ chồng ông Q và bà P có nhận cầm cố phần đất 06 công tầm cây (1 công tầm cây = 1296m²) của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L với tổng giá trị là 37 chỉ vàng 9999, thời hạn cố đất là 3 năm. Đến ngày 16/8/2014 vợ chồng ông T, bà T lấy thêm 40.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền và vàng mà vợ chồng ông T và bà T cầm cố 06 công đất tầm cây cho vợ chồng ông Q và bà P là 37 chỉ vàng 9999 và 40.000.000 đồng. Thời hạn cầm cố vẫn đến ngày 12/10/2016. Việc cầm cố đất này hai bên có làm giấy tay, bà T đại diện ký tên. Tuy nhiên, đến nay ông T và bà T vẫn chưa chuộc đất lại. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ cơ quan chuyên môn xác định gồm 2 phần với diện tích 2594,1m², thửa 413, tờ bản đồ số 02 và diện tích 1300,7m², thửa số 765, tờ bản đồ số 02 mà ông T và bà T thế chấp vay ngân hàng chính là 03 công tầm cây trong phần đất 06 công tầm cây mà ông T và bà T đã cầm cố cho vợ chồng ông Q và bà P. Hiện nay hai phần đất 03 công tầm cây này vợ chồng ông Q và bà P đã cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị D thuê với giá 2.000.000 đồng/ 1 công tầm cây/1 năm. Thời hạn thuê hàng năm, đến cuối năm thì trả tiền thuê.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu ông T và bà T trả nợ cho Ngân hàng nếu không trả thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì vợ chồng ông Q và bà P có ý kiến như sau: Khi xét xử thì quy vàng 9999 ra tiền, buộc ông T và bà T trả giá trị 3 công tầm cây này cho vợ chồng ông Q và bà P. Đối với 3 công đất tầm cây còn lại vợ chồng ông Q và bà P tiếp tục quản lý sử dụng, khi nào ông T và bà T có tiền thì vợ chồng ông Q và bà P cho chuộc lại, vợ chồng ông Q và bà P không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Còn tiền thuê đất thì giữa ông Q, bà P sẽ tự thỏa thuận với ông Q, bà D chứ không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra, vợ chồng ông Q và bà P không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị D trình bày: Qua xem xét thẩm định tại chỗ cơ quan chuyên môn xác định phần đất mà ông T và bà T thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần K gồm 2 phần với diện tích 2594,1m², thửa 413, tờ bản đồ số 02 và diện tích 1.300,7m², thửa số 765, tờ bản đồ số 02 hiện nay hai vợ chồng ông Q và bà D đang thuê lại từ vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P với giá 2.000.000 đồng/1 công tầm cây (1 công tầm cây = 1296m²). Khi thuê đất thì không có làm hợp đồng thuê, thời hạn thuê đất cuối năm trả tiền một lần. Nay vợ chồng ông Q và bà D yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng với vợ chồng ông Q và bà P. Tuy nhiên, nếu Ngân hàng thương mại cổ phần K có yêu cầu phát mãi hai phần đất này để thu hồi nợ thì vợ chồng ông Q, bà D đồng ý trả lại đất để Ngân hàng tiến

hành phát mãi, còn tiền thuê đất thì ông Q, bà D sẽ thỏa thuận riêng với ông Q, bà P, ông Q, bà D không yêu cầu giải quyết tiền thuê đất trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thì Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự: thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử, việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát đúng quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với số tiền phạt lãi chậm trả. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có trách nhiệm liên đới thanh toán trả cho của Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền gốc là 80.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh đến hết ngày xét xử sơ thẩm (22/8/2019). Hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L với ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P số tiền 96.220.000đ. Hủy giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P. Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Huỳnh Thị P và ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị D cùng có trách nhiệm liên đới giao trả hai phần đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần K. Nếu ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L không thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần K, thì Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngoài ra ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K khởi kiện yêu cầu đồng bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L trả nợ vay. Đồng thời, ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có nơi cư trú tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự đây là vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết.

[2] Việc xét xử vắng mặt của đồng bị đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn

vắng mặt không có lý do. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[3] Về yêu cầu số tiền phạt lãi chậm trả của Ngân hàng thương mại cổ phần K: Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L trả số tiền phạt lãi chậm trả tạm tính đến ngày 05/5/2018 là 6.645.782đ. Đến ngày 20/8/2019, Ngân hàng thương mại cổ phần K có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt lãi chậm trả. Đây là ý chí tự nguyện của Ngân hàng phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật dân sự 2015 nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt lãi chậm trả của Ngân hàng.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K kiện đòi ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký nhận thấy: Vào ngày 12/3/2014, ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có ký hợp đồng tín dụng số HD 1363/HĐTD, vay với số tiền 80.000.000 đồng; giải ngân ngày 13/3/2014; Thời hạn vay 12 tháng, ngày đến hạn 13/3/2015; Lãi suất trong hạn: Kể từ ngày 13/3/2014 đến 12/6/2014 lãi suất cho vay là 1,20%/ tháng, từ ngày 13/6/2014 lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng 01 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Kiên Long tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 4,9%/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; Hình thức thanh toán: trả lãi hàng quý, vốn vay trả cuối kỳ; Phạt chậm trả lãi bằng 0,05%/ngày tính trên số tiền lãi chậm trả tương đương với số ngày chậm trả lãi.

Tài sản thế chấp để đảm bảo vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần K theo hợp đồng thế chấp số HD 1363/HĐTC ngày 12/3/2014 gồm có:

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 647058 (số vào sổ CH 00684) loại đất: đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 1300,7m², thuộc thửa số 765, số tờ bản đồ 02, thời hạn sử dụng 02/01/2016. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 14/3/2013.

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 647057 (Số vào sổ CH 00683) loại đất: đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 2600m², thuộc thửa số 413, số tờ bản đồ 02, thời hạn sử dụng 02/01/2016. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 14/3/2013.

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được chứng thực vào ngày 13/3/2014 tại Ủy ban nhân dân xã Ninh Quới A là nơi có tài sản thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/3/2014 tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện Hồng Dân.

Đến hạn trả nợ Ngân hàng thông báo, yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng, ông T và bà T đã cam kết thanh toán nợ nhiều lần nhưng không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K là có cơ sở chấp nhận. buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K tạm tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm (22/8/2019) tổng số tiền 163.983.400 đồng (Trong đó; Vốn gốc 80.000.000 đồng; lãi trong hạn 10.416.200 đồng, lãi quá hạn 73.567.000 đồng).

[5] Đối với giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị L với ông Nguyễn Văn Q, bà Huỳnh Thị Phương: Hai phần đất cùng tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, qua xem xét, thẩm định tại chỗ có vị trí và kích thước như sau:

+Phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn Luận, có cạnh dài 68,1m.

+Phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn Nam, có cạnh dài 68,1m.

+Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn T, có cạnh dài 19,1m.

+Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Liệt, có cạnh dài 19,1m.

Tổng diện tích 1.300,7m².

Nằm trong thửa 765, tờ bản đồ số 10, do Nguyễn Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+Phía đông giáp đất ông Võ Văn Tùng, có cạnh dài 91,3m.

+Phía tây giáp đất ông Luận, có cạnh dài 28,4m.

+Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn T, có cạnh dài 19,1m.

+Phía bắc giáp đất ông Huỳnh Thanh Diệu, có cạnh dài 28,6m.

Tổng diện tích 2.594,1m².

Nằm trong thửa 413, tờ bản đồ số 02, do Nguyễn Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua trình bày của ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 12/10/2013, vợ chồng ông Q, bà P có nhận cầm cố phần đất 06 công tầm cây (1 công tầm cây = 1.296m²) của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị L với tổng giá trị là 37 chỉ vàng 9999, thời hạn cố đất là 3 năm. Đến ngày 16/8/2014 vợ chồng ông T, bà T có đến nhà ông Q, bà P nhận thêm 40.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền và vàng mà vợ chồng ông T, bà T cầm cố đất cho vợ chồng ông Q, bà P là 37 chỉ vàng 9999 và 40.000.000 đồng cho 06 công đất tầm cây. Việc cầm cố đất này hai bên có làm giấy tay, bà T đại diện ký tên. Tuy nhiên, đến nay ông T và bà T vẫn chưa chuộc lại đất. Nay Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu ông T và bà T trả nợ cho Ngân hàng nếu không trả thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì vợ chồng ông Q và bà P có ý kiến như sau: Do ông T và bà T cầm cố cho ông Q và bà P 06 công đất tầm cây nhưng nay Ngân hàng chỉ yêu cầu phát mãi 03 công tầm cây nên khi xét xử thì quy vàng 9999 ra thành tiền để buộc ông T và bà T trả lại cho ông Q và bà P tương đương diện tích 3 công tầm cây này. Đối với 03 công đất tầm cây còn lại, vợ chồng ông Q và bà P tiếp tục quản lý sử dụng, khi nào ông T và bà T có tiền thì vợ chồng ông Q và bà P cho chuộc lại, vợ chồng ông Q và bà P không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Xét thấy: Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định 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 chứ không quy định người sử dụng đất được quyền giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất của các đương sự bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 BLDS năm 2005, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*. Do ông T và bà T cầm cố cho ông Q và bà P 06 công đất tằm cây với tổng số là 37 chỉ vàng 9999 và 40.000.000 đồng. Giá vàng 9999 hôm nay là 4.200.000đ/chỉ, nên tổng số tiền cầm cố 01 công đất tằm cây được tính như sau: $37 \text{ chỉ vàng } 9999 \times 4.200.000 \text{ đồng} = 155.400.000 \text{ đồng} + 40.000.000 \text{ đồng} = 195.400.000 \text{ đồng}$ /6 công tằm cây, một công tằm cây = 32.567.000 đồng, nên buộc ông Q và bà P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Loan và bà Tăng hai phần đất nêu trên; phía ông Loan và bà Tăng có nghĩa vụ giao trả cho ông Q và bà P tổng số tiền của 03 công đất tằm cây là 97.700.000 đồng.

[6] Đối với giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P: Do giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L với ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P vô hiệu nên kéo theo giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P với ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị D cũng vô hiệu. Do ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P có ý kiến họ tự giải quyết tiền thuê đất với nhau và không yêu cầu giải quyết trọng vụ án này nên không xem xét xử lý hậu quả của giao dịch thuê đất vô hiệu. Vì vậy, buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P trả lại hai phần đất này cho ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[7] Xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa ngày hôm nay là hoàn toàn phù hợp nên được chấp nhận toàn bộ.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 163.983.400 đồng mà ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K được tính $163.983.400 \text{ đồng} \times 5\% = 8.199.000\text{đ}$. Do đó, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền: 8.199.000đ.

Ngân hàng thương mại cổ phần K đã dự nộp số tiền 3.729.000 đồng sẽ được hoàn lại toàn bộ.

[9]. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng thương mại cổ phần K đã dự nộp 2.000.000 đồng, đã chi hết 1.800.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 1.800.000 đồng trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần K. Ngân hàng thương mại cổ phần K được hoàn lại 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, 218, 227, 228, 244, 262, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127, 137, 471, 474 Bộ Luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ của Nghị quyết số: 326/2016/NQ- HĐTP 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:

01. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với số tiền phạt lãi chậm trả.

02. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có trách nhiệm liên đới thanh toán trả cho của Ngân hàng thương mại cổ phần K tạm tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm (22/8/2019) tổng số tiền 163.983.400 đồng (Trong đó: Vốn gốc 80.000.000 đồng; lãi trong hạn 10.416.200 đồng, lãi quá hạn 73.567.000 đồng).

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này”.

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L với ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ liên đới trả lại tổng số tiền cầm cố 03 công đất tầm cây là 97.700.000 đồng cho bà cho ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P.

“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015”.

Tuyên bố giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị P là giao dịch dân sự vô hiệu. Do các đương sự tự thỏa thuận giải quyết tiền thuê đất và không yêu cầu giải quyết nên không xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch thuê đất bị vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Huỳnh Thị P, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị D cùng có trách nhiệm giao trả phần đất có vị trí sau đây cho ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần K. Phần đất có vị trí và kích thước như sau:

+Phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn Luận, có cạnh dài 68,1m.

+Phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn Nam, có cạnh dài 68,1m.
+Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn T, có cạnh dài 19,1m.
+Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Liệt, có cạnh dài 19,1m.
Tổng diện tích 1.300,7m².

Nằm trong thửa 765, tờ bản đồ số 10, do Nguyễn Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+Phía đông giáp đất ông Võ Văn Tùng, có cạnh dài 91,3m.
+Phía tây giáp đất ông Luận, có cạnh dài 28,4m.
+Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn T, có cạnh dài 19,1m.
+Phía bắc giáp đất ông Huỳnh Thanh Điều, có cạnh dài 28,6m.
Tổng diện tích 2.594,1m².

Nằm trong thửa 413, tờ bản đồ số 02, do Nguyễn Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai phần đất cùng tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H tỉnh Bạc Liêu.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L không thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần K, thì Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

- Phần đất thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BK647058, sổ vào sổ CH00684 có diện tích là 1.300,7m² tại thửa số 765, tờ bản đồ số 02, loại đất trồng lúa do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 14/03/2013, do ông Nguyễn Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phần đất thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BK647057, sổ vào sổ CH00683 có diện tích là 2.600m² tại thửa số 413, tờ bản đồ số 02, loại đất trồng lúa do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 14/03/2013, do ông Nguyễn Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

03. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền: 8.199.000đ.

Ngân hàng thương mại cổ phần K đã dự nộp số tiền: 3.729.000 đồng theo biên lai số: 0005792 ngày 14/6/2018 sẽ được hoàn lại toàn bộ trong giai đoạn thi hành án.

04. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng thương mại cổ phần K đã dự nộp 2.000.000 đồng, đã chi hết 1.800.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 1.800.000 đồng trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần K. Ngân hàng thương mại cổ phần K được hoàn lại 200.000 đồng tại Tòa án.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án./.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- CCTHA huyện;
- Các đ/s;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Văn Kiệt