TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN M** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2019/DS-ST.
Ngày: 11-11-2019.
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phước Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Kiệt.

Bà Phạm Thị Bích Ly.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Đoàn Phước Đạt là Thư ký Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Triệu Thị Mộng Lý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2018/TLST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2018, về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2019/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 78/2019/QĐST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hứa Ngọc A, chức vụ: Phó phụ trách Phòng KHCN kiêm Phó phụ trách Phòng KHDN Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền số 582B/UQ-CNST ngày 27/9/2019 (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961 (vắng mặt);

2. Bà Huỳnh Thị Đ1 (tên gọi khác: T1), sinh năm 1961 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ Văn V: Bà Huỳnh Thị Đ1; cùng cư trú tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 7 năm 2018 (có mặt).

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

1. Ông Huỳnh Văn Đ2 (có mặt);

2. Bà Lê Thị Bích H1 (có mặt);

Cùng cư trú tại: khu vực M, phường H, thị xã N, tỉnh Hậu Giang.

3. Ông Đoàn Thanh Q (Đoàn Văn Q) (vắng mặt);

4. Bà Đào Thị Tú E (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông Quách Hoàng N (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

6. Bà Hồ Thị Thanh T2 (Hồ Thanh T2) (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ông Hồ Hải Đ3 (vắng mặt);

8. Ông Hồ Hữu L (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Quách Hoàng M1 (tên gọi khác: Bảy H2) (vắng mặt);

2. Ông Đào Văn M2 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 05 tháng 02 năm 2018 của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hứa Ngọc A trình bày:

Ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 có vay của Ngân hàng thương mại cổ phần K Chi nhánh Sóc Trăng số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11 tháng 10 năm 2012 và hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2012 với những nội dung cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012: Số tiền vay 100.000.000 đồng; mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi; thời hạn vay: 18 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên; giải ngân ngày 12 tháng 10 năm 2012; đến hạn ngày 12 tháng 4 năm 2014. Lãi suất: Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng lãi suất là 1,8%/tháng, lãi suất này chỉ được áp dụng cho sáu tháng đầu tiên kể từ ngày nhận tiền vay; lãi suất cho vay được điều chỉnh theo định kỳ 06 tháng một lần bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng biên độ 0,65%/tháng. Đến ngày 08 tháng 4 năm 2013, Ngân hàng thương mại cổ phần K và ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 có ký phụ lục hợp đồng tín dụng liên quan đến nội dung điều chỉnh lãi suất cho vay là 15%/năm nhưng thực tế tại thời điểm này lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nên lãi suất cho vay diều chỉnh thành 17,4%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Hình thức thanh toán: Lãi tiền vay và nợ gốc trả vào ngày cuối kỳ. Phạt chậm nộp lãi trong hạn: 0,1%/ngày/số tiền lãi chậm nộp và số ngày chậm trả.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay 100.000.000 đồng và tiền lãi, tiền phạt: Quyền sử dụng đất của hộ ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 673361, tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 04, diện tích 24.390m^2, mục đích sử dụng 2L, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Hợp đồng thế chấp số 350.2012/HĐTC ngày 11/10/2012 đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012: Số tiền vay 400.000.000 đồng; mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp, xây dựng chuồng trại chăn nuôi; thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên; giải ngân ngày 26 tháng 11 năm 2012; đến hạn ngày 26 tháng 11 năm 2015; lãi suất: Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng lãi suất là 12,2%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Hình thức thanh toán: vốn vay trả cuối kỳ, lãi suất 13 tháng/kỳ (đối với 02 kỳ đầu) và kỳ cuối là 10 tháng. Phạt chậm nộp lãi trong hạn: 0,1%/ngày/số tiền lãi chậm nộp và số ngày chậm trả.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay 400.000.000 đồng và tiền lãi, tiền phạt: Quyền sử dụng đất của hộ ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 673361, tại thửa số 123, tờ bản đồ số 04, diện tích 24.390 m^2, mục đích sử dụng 2L, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Hợp đồng thế chấp số 362.2012/HĐTC ngày 23/11/2012 (Hợp đồng thế chấp này bao gộp luôn cả khoản vay 100.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11 tháng 10 năm 2012), đã được công chứng tại Văn phòng công chứng K, tỉnh Sóc Trăng và đăng ký giao dịch bảo

đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M, tỉnh sóc Trăng theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 và Hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012 ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 không thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng nợ gốc và tiền lãi quá hạn theo đúng như thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng. Việc vi phạm hợp đồng tín dụng trên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 01/02/2018 (theo đơn khởi kiện), ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 còn phải thanh toán cho Ngân hàng cụ thể là:

- Hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012:

Vốn gốc: 100.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 24.899.167 đồng.

Phạt chậm trả: 34.659.640 đồng.

Lãi quá hạn: 100.340.000 đồng.

Tổng cộng: 259.898.807 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012:

Vốn gốc: 200.650.000 đồng.

Lãi trong hạn: 48.838.767 đồng.

Phạt chậm trả: 38.973.336 đồng.

Lãi quá hạn: 83.395.156 đồng.

Tổng cộng: 371.857.260 đồng.

Tổng cộng hai hợp đồng tín dụng: 631.756.067 đồng.

Tính đến ngày xét xử là ngày 11/11/2019, ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012:

Vốn gốc: 100.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 24.899.167 đồng.

Phạt chậm trả: 50.769.401 đồng.

Lãi quá hạn: 146.977.917 đồng.

Tổng cộng: 322.646.485 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012:

Vốn gốc: 200.650.000 đồng.

Lãi trong hạn: 48.838.767 đồng.

Phạt chậm trả: 79.008.028 đồng.

Lãi quá hạn: 151.114.531 đồng.

Tổng cộng: 479.611.326 đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 phải thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 11/11/2019 là: 802.257.811 đồng và tiền lãi, phạt phát sinh như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 và Hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012 từ ngày 12/11/2019 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Trong trường hợp ông V, bà Đ1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp số 362.2012/HĐTC ngày 23/11/2012 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Huỳnh Thị Đ1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ Văn V trình bày:

Nội dung khởi kiện của nguyên đơn là đúng, bà Đ1, ông V thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Đ1, ông V đồng ý trả nợ gốc và lãi suất cho Ngân hàng, xin Ngân hàng giảm cho một phần lãi suất vì số tiền lãi đến nay quá nhiều. Trong trường hợp bà Đ1 và ông V không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 673361 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19/01/1995 cho hộ ông Hồ Văn V với diện tích đất 24.390m^2 thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã thế chấp cho Ngân hàng, thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, hộ gia đình của ông V có 05 thành viên gồm: Ông V, bà Đ1 và các con tên Hồ Thị Thanh T2, sinh năm 1982, Hồ Hải Đ3, sinh năm 1987 và Hồ Hữu L, sinh năm 1990. Nguồn gốc toàn bộ diện tích thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, diện tích 24.390m^2 là do bà Đ1 và ông V nhận chuyển nhượng của ông Quách Hoàng M1 (Bảy H2) diện tích 16,3 công tầm 03m (nhưng khi đo thực tế là 15,6 công tầm 03m) và nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn M2 diện tích 03 công tầm 03m. Tiền chuyển nhượng đất do bà Đ1 và ông V cùng bỏ ra để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên. Các con của bà Đ1 và ông V còn nhỏ chưa có tiền, chưa có tài sản riêng nên không có hùn tiền để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên nên bà Đ1 khẳng định toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất

số 123, tờ bản đồ số 4 nêu trên là tài sản chung của bà Đ1 và ông V. Bà Đ1 và ông V đã cố một phần diện tích là 14 công tầm 03m (diện tích thực tế 19.471m^2) thuộc một phần diện tích của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4 nêu trên cho vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1, địa chỉ phường H, thị xã N, tỉnh Hậu Giang với giá cố đất là 105 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng nhưng theo trong giấy cố đất ghi là 140 chỉ vàng 24K, đến nay vẫn chưa trả vàng và tiền cho ông Đ2, bà H1 để chuộc lại đất và có chuyển nhượng một phần diện tích đất ngang khoảng 02m x dài khoảng trên 10m cho ông Quách Hoàng N, cư trú cùng ấp M, xã M để làm lối đi ra phần đất ruộng của ông N, giá chuyển nhượng 1.500.000 đồng. Phần diện tích còn lại của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4 nêu trên do bà Đ1 và ông V đang quản lý, sử dụng; trên đất có công trình xây dựng, vật kiến trúc là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 74,9m^2 gắn liền với 01 căn nhà sau có diện tích 46m^2 và 01 chái nhà có diện tích 85,4m^2; các công trình xây dựng, vật kiến trúc trên do ông V, bà Đ1 xây dựng, có trước khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 22 tháng 6 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1 trình bày:

Vào năm 2011, ông Đ2 và bà H1 có nhận cố đất ruộng của ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 diện tích 17,5 công tầm cấy (mỗi công 1.300m^2) với giá 140 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 02 năm. Hai bên cam kết, khi hết thời hạn cố đất thì ông V, bà Đ1 trả lại cho ông, bà 140 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng, vợ chồng ông, bà trả lại đất cho ông V, bà Đ1. Trường hợp khi đến hạn mà ông V, bà Đ1 không trả đủ số vàng và tiền thì vợ chồng ông, bà tiếp tục canh tác đất của ông V, bà Đ1. Đến năm 2013, ông V, bà Đ1 chỉ chuộc lại 3,5 công tầm cấy và đã trả lại cho vợ chồng ông, bà 35 chỉ vàng 24K. Hiện nay ông V, bà Đ1 còn thiếu vợ chồng ông, bà 105 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng, theo thỏa thuận thì vợ chồng ông, bà tiếp tục canh tác diện tích 14 công tầm cấy cho đến khi nào ông V, bà Đ1 trả đủ số vàng và tiền thì vợ chồng ông, bà trả lại đất cho ông V, bà Đ1.

Ông Đ2, bà H1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 trả lại cho ông, bà 105 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng. Nếu ông V, bà Đ1 không trả đủ số vàng và tiền thì vợ chồng ông, bà tiếp tục canh tác diện tích đất 14 công tầm cấy (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 19.471m^2) của ông V, bà Đ1.

Đối với phần đất 14 công tầm cấy nhận cố nêu trên thì vào năm 2015, ông Đ2, bà H1 đã cố lại cho ông Đoàn Thanh Q và bà Đào Thị Tú E với diện tích 3,5 công tầm cấy với giá cố 35 chỉ vàng 24K. Hiện nay ông Đ2, bà H1 đang quản lý 10,5 công tầm cấy (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 14.997m^2), ông Q, bà E đang quản lý 3,5 công tầm cấy (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 4.474m^2). Đối với phần diện tích đất vợ chồng ông Đ2, bà H1 cố cho vợ chồng ông Q, bà E

thì vợ, chồng ông, bà tự thỏa thuận với vợ chồng ông Q, bà E, ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng này. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì ông Đ, bà H1 không có ý kiến.

Tại văn bản lập ngày 13 tháng 8 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Tú E trình bày:

Toàn bộ diện tích đất 3,5 công tầm 03m (theo kết quả đo đạc là 4.474m^2) thuộc một phần diện tích của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do bà E và chồng bà tên Đoàn Thanh Q nhận cố lại từ ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1 với giá cố đất là 35 chỉ vàng 24K thì bà E, ông Q tự thỏa thuận với ông Đ2, bà H1. Bà E không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Việc xử lý hợp đồng thế chấp giữa ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 với Ngân hàng trong đó có phần diện tích đất bà E nhận cố từ ông Đ2, bà H1 thì bà E đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 7 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Hoàng N trình bày:

Vào ngày 17/7/2013, ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 có chuyển nhượng cho ông N diện tích đất ngang 03m x dài 20m thuộc một phần diện tích của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, diện tích 24.390m^2 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 1.500.000 đồng, có lập giấy tay nhượng đất ruộng do ông V và bà Đ1 là người ký chuyển nhượng đất. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất có diện tích 54,6m^2 (ngang 03m x dài 18,3m). Nay Ngân hàng thương mại cổ phần K khởi kiện yêu cầu ông V, bà Đ1 trả nợ vay thì ông N không có ý kiến. Trong trường hợp ông V, bà Đ1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì ông N đồng ý giao phần đất đã nhận chuyển nhượng thuộc một phần diện tích của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản trên đất là 15 cây tràm do ông N trồng thì khi nào cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thì ông N tự chặt bỏ để giao đất. Ông N không yêu cầu độc lập trong vụ án này, ông N sẽ tự thương lượng với ông V, bà Đ1 sau. Trong trường hợp không thương lượng được với ông V, bà Đ1 thì ông N sẽ khởi kiện thành một vụ kiện khác.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là nguyên đơn, các bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn Đ2, Lê Thị Bích H1 kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thanh Q, Đào Thị Tú E, Quách Hoàng N, Hồ Thị Thanh T2, Hồ Hải Đ3, Hồ Hữu L chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

+ Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn phải trả toàn bộ số nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký và tiếp tục trả lãi suất quá hạn thỏa thuận theo hợp đồng đã ký tính từ sau ngày xét xử; yêu cầu phạt chậm trả lãi của nguyên đơn không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Trường hợp các bị đơn không trả nợ hoặc không trả nợ đầy đủ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp để thu hồi nợ. Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp mà các ông, bà đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

+ Yêu cầu đôc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1 có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc các bị đơn trả số vàng và tiền cố đất cho ông Đ2, bà H1.

Các bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Thanh Q, bà Đào Thị Tú E không có yêu cầu độc lập trong vụ án về yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Đ2, bà H1; ông Quách Hoàng N không có yêu cầu độc lập trong vụ án về yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn và thẩm quyền giải quyết: Khi nộp đơn khởi kiện, Ngân hàng thương mại cổ phần K căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 và hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012 giữa bên cho vay là Ngân hàng với bên vay vốn là ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1, cùng địa chỉ ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng buộc ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất theo quy định của hợp đồng cho đến khi trả hết nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Tòa án nhân dân huyện M đã thụ lý đơn khởi kiện và thông báo cho Ngân hàng nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật và Ngân hàng đã thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định. Như vậy, việc Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng thụ lý việc khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K là đúng thẩm quyền và đúng theo trình tự thủ tục tố tụng

theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn Đ2 và Lê Thị Bích H1 có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với các bị đơn ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 và ông V, bà Đ1 có chuyển nhượng một phần diện tích đất đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng cho ông Quách Hoàng N. Do vậy, Hội đồng xét xử cần bổ sung thêm quan hệ pháp luật trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[1.3] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh Q, bà Hồ Thị Thanh T2, ông Hồ Hải Đ3, ông Hồ Hữu L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Tú E, ông Quách Hoàng N và những người làm chứng ông Quách Hoàng M1, ông Đào Văn M2 có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất tính đến ngày xét xử theo hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 (sau đây gọi tắt là hợp đồng số 350.2012/HĐTD): Vốn gốc: 100.000.000 đồng, lãi trong hạn: 24.899.167 đồng, phạt chậm trả: 50.769.401 đồng, lãi quá hạn: 146.977.917 đồng. Tổng cộng của hợp đồng số 350.2012/HĐTD: 322.646.485 đồng và hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012 (sau đây gọi tắt là hợp đồng số 362.2012/HĐTD): Vốn gốc: 200.650.000 đồng, lãi trong hạn: 48.838.767 đồng, phạt chậm trả: 79.008.028 đồng, lãi quá hạn: 151.114.531 đồng. Tổng cộng của hợp đồng số 362.2012/HĐTD: 479.611.326 đồng. Tổng cộng số tiền của hai hợp đồng là 802.257.811 đồng và tiền lãi, phạt phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trong trường hợp ông V, bà Đ1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo Hợp đồng thế chấp số 362.2012/HĐTC ngày 23/11/2012 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 trả tiền vay và lãi suất trong hạn, quán hạn, phạt chậm trả, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] - Theo hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012, ông V, bà Đ1 có vay tiền của Ngân hàng số tiền vay là 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 18 tháng, lãi suất cho vay 1,8%/tháng (21,6%/năm), lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng một lần, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm trả nợ, lãi và tiền vay trả vào cuối kỳ, phạt chậm trả lãi: Khi đến kỳ hạn trả lãi, nếu bên vay không trả lãi tiền vay đầy đủ và đúng hạn, Ngân hàng sẽ thu thêm số tiền phạt bằng 0,1%/ngày trên số tiền lãi chậm trả và trên số ngày chậm trả, ngày giải ngân là ngày 12/10/2012 đến hạn là ngày 12/4/2014; mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi. Tính đến ngày 11/11/2019, số tiền vay vốn gốc còn nợ 100.000.000 đồng, lãi trong hạn: 24.899.167 đồng, phạt chậm trả: 50.769.401 đồng, lãi quá hạn: 146.977.917 đồng. Tổng cộng: 322.646.485 đồng;

[6] - Theo hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012, ông V, bà Đ1 có vay tiền của Ngân hàng số tiền vay là 400.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất cho vay 12,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm trả nợ, vốn vay trả vào cuối kỳ, lãi tiền vay trả 13 tháng/kỳ, (đối với 02 kỳ đầu) và kỳ cuối là 10 tháng, phạt chậm trả lãi: Khi đến kỳ hạn trả lãi, nếu bên vay không trả lãi tiền vay đầy đủ và đúng hạn, Ngân hàng sẽ thu thêm số tiền phạt bằng 0,1%/ngày trên số tiền lãi chậm trả và trên số ngày chậm trả, ngày giải ngân là ngày 26/11/2012 đến hạn là ngày 26/11/2015; mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm. Trong thời gian vay, ông V, bà Đ1 đã trả được một phần tiền vốn gốc và lãi suất. Tính đến ngày 11/11/2019, số tiền vay vốn gốc còn nợ 200.650.000 đồng, lãi trong hạn: 48.838.767 đồng, phạt chậm trả: 79.008.028 đồng, lãi quá hạn: 151.114.531 đồng. Tổng cộng: 479.611.326 đồng.

[7] Tài sản thế chấp cho hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 và hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012 là quyền sử dụng đất: Số C 673361, số vào sổ cấp giấy 00161QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 19/01/1995 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Hồ Văn V đứng tên quyền sử dụng đất tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 362.2012/HĐTC ngày 23/11/2012, người đại diện thế chấp là ông Hồ Văn V và có người liên đới chịu trách nhiệm (vợ) là bà Huỳnh Thị Đ1.

[8] Tại phiên tòa, bị đơn bà Huỳnh Thị Đ1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hồ Văn V đã thừa nhận tính đến ngày 11/11/2019, theo hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012, bà Đ1, ông V còn nợ Ngân hàng số tiền vay vốn gốc còn nợ 100.000.000 đồng, lãi trong hạn: 24.899.167 đồng, phạt chậm trả: 50.769.401 đồng, lãi quá hạn: 146.977.917 đồng. Tổng cộng: 322.646.485 đồng và hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012, số tiền vay vốn gốc còn nợ 200.650.000 đồng, lãi trong hạn: 48.838.767 đồng, phạt chậm trả: 79.008.028 đồng, lãi quá hạn: 151.114.531 đồng. Tổng cộng: 479.611.326 đồng và có thế chấp cho Ngân hàng giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19/01/1995 cho hộ ông Hồ Văn V đối với diện tích đất 24.390m^2 thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, bà Đ1 đề nghị Tòa án và Ngân hàng xem xét giảm tiền lãi cho bà vì hiện nay điều kiện kinh tế của gia đình bà gặp khó khăn nhưng người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

[9] Căn cứ theo khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định "Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật"; theo khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định "Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật" và khoản 1 Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn" và trong hợp đồng tín dụng 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 và hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012 thì hai bên cũng đã thỏa thuận bên vay là ông Việt, bà Đẹp có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất đầy đủ, đúng hạn. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng ông V, bà Đ1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, cụ thể, đến hạn trả nợ, ông V, bà Đ1 không trả đầy đủ, đúng hạn. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông V, bà Đ1 trả tiền vốn gốc và lãi suất là có căn cứ.

[10] Về yêu cầu phạt chậm trả của Ngân hàng, tại mục 2 Điều 3 của hai hợp đồng nêu trên, theo thỏa thuận của các bên về phạt chậm trả trên số lãi chưa thanh toán "Phạt chậm trả: Khi đến hạn trả lãi, nếu bên A (bên vay) không trả lãi tiền vay đầy đủ và đúng hạn, Ngân hàng sẽ thu thêm số tiền phạt bằng 0,1%/ngày trên số tiền lãi chậm trả trên số ngày chậm trả", Ngân hàng yêu cầu các bị đơn phải trả tiền phạt chậm trả lãi với số tiền 50.769.401 đồng của hợp đồng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 và số tiền 79.008.028 đồng của hợp đồng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012, Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì tại khoản 1 quy định: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01-01-2017 được xác định như sau: a) Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả được xác định theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất tương ứng với thời hạn vay chưa trả. b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng phải phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng". Như vậy, hai hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với các bị đơn được lập trước ngày 01-01-2017

nên việc yêu cầu tính lãi phạt chậm trả nêu trên của Ngân hàng là không đúng quy định của pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 phải trả số tiền vốn gốc, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn theo quy định của hợp đồng như sau:

[11.1] - Đối với hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012: Số tiền vốn gốc: 100.000.000 đồng, lãi trong hạn: 24.899.167 đồng, lãi quá hạn: 146.977.917 đồng. Tổng cộng vốn gốc và lãi: 271.877.084 đồng;

[11.2] - Đối với hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012: Số tiền vốn gốc: 200.650.000 đồng, lãi trong hạn: 48.838.767 đồng, lãi quá hạn: 151.114.531 đồng. Tổng cộng vốn gốc và lãi: 400.603.298 đồng.

[11.3] Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi của hai hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 và hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012: 672.480.382 đồng (sáu trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn ba trăm tám mươi hai đồng).

[12] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K về yêu cầu phạt chậm trả đối với các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 với số tiền 50.769.401 đồng của hợp đồng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 và số tiền 79.008.028 đồng của hợp đồng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012.

[13] Xét yêu cầu tiếp tục thanh toán lãi phát sinh từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký: Theo án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm thì "Trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về lãi suất cho vay, gồm: Lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ quá hạn, việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay mà đến thời điểm xét xử sơ thẩm khách hàng vay chưa thanh toán, hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp này, khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng, tổ chức tín dụng khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn (nếu có), lãi nợ quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng, tổ chức tín dụng

cho vay". Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, theo quy định của án lệ số 08/2016/AL thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm các bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần K.

[14] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

[15] Để đảm bảo khoản nợ vay tại Ngân hàng, ông V, bà Đ1 đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số C 673361, số vào sổ cấp giấy 00161QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19/01/1995 do hộ ông Hồ Văn V đứng tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 362.2012/HĐTC ngày 23/11/2012, đã được chứng thực ngày 23/11/2012. Hợp đồng thế chấp này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[16] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị Đ1, xác định khi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ của ông V có 05 thành viên gồm: Bà Đ1, ông V, bà Hồ Thị Thanh T2, ông Hồ Hải Đ3, ông Hồ Hữu L và cho rằng khi bà và ông V nhận chuyển nhượng đất từ ông Quách Hoàng M1 và ông Đào Văn M2 thì bà Hồ Thị Thanh T2, sinh năm 1982 và ông Hồ Hải Đ3, sinh năm 1987 có công sức đóng góp vào mua đất. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, các lời khai của bà đều khẳng định quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là do bà và ông V nhận chuyển nhượng, các con bà còn nhỏ nên không có hùn tiền vào nhận chuyển nhượng đối với thửa đất trên và tại biên bản lấy lời khai ngày 02/11/2018, người làm chứng Quách Hoàng M1 khai "Ông M1 là anh rễ của ông Hồ Văn V (vợ ông M1 là chị bà con với ông V). Vào khoảng năm 1989, ông M1 có chuyển nhượng một phần đất ruộng cho vợ, chồng ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 với diện tích khoảng 16 công tầm 03m, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là phần đất hiện nay ông V, bà Đ1 đang cất nhà ở. Khi chuyển nhượng thì ông V, bà Đ1 là người đứng ra nhận chuyển nhượng và giao tiền cho ông M1 nhận. Khi ông M1 chuyển nhượng đất cho ông V, bà Đ1 thì các con của ông V, bà Đ1 còn rất nhỏ" và tại biên bản lấy lời khai ngày 05/11/2018, người làm chứng ông Đào Văn M2 khai "Vào khoảng năm 1991, ông M2 có đổi đất với ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 diện tích đất 02 công tầm 03m phần đất của ông M2 cặp bờ kênh, phần đất của ông V, bà Đ1 cặp với đất ruộng của ông M2 nên các bên thỏa thuận đổi đất với nhau, phần đất ông M2 đổi cho ông V, bà Đ1 là phần đất cặp bờ kênh, phía trước nhà ông V,

bà Đ1". Như vậy, khi ông V, bà Đ1 nhận chuyển nhượng đất của ông Quách Hoàng M1 thì bà T2 mới 07 tuổi, ông Đ3 mới 02 tuổi và khi đổi đất với ông Đào Văn M2 thì bà T2 mới 09 tuổi, ông Đ3 mới 04 tuổi, các con của bà Đ1 còn rất nhỏ nên không có cơ sở để khẳng định khi nhận chuyển nhượng đất, đổi đất đối với thửa đất số 123 nêu trên có công sức đóng góp của bà T2, ông Đ3 và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thông báo về việc thụ lý đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các thành viên trong hộ của ông Hồ Văn V là bà T2, ông Đ3, ông L vào tham gia tố tụng và Tòa án cũng đã tống đạt hợp lệ cho các ông, bà nhưng các ông, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án hay có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, lời trình bày của bị đơn bà Đ1 là không có cơ sở để Tòa án chấp nhận. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để khẳng định toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là tài sản chung của vợ, chồng ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1.

[17] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành xác minh và xem xét, thẩm định tại chỗ thì xác định được diện tích đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có sự thay đổi về người quản lý, sử dụng tài sản thế chấp như sau: Ông V và bà Đ1 đã cố cho ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1 14 công tầm 03m với diện tích 19.471m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá cố là 105 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng, theo hai hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 02/8/2011 và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011. Sau đó, đến ngày 20/8/2013 ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1 cố 4.474m^2 đất thuộc một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã cố từ ông V, bà Đ1 cho ông Đoàn Thanh Q và bà Đào Thị Tú E với giá cố là 35 chỉ vàng 24K. Ngày 17/7/2013, ông V, bà Đ1 có chuyển nhượng diện tích 54,6m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Quách Hoàng N với giá 1.500.000 đồng. Hiện nay ông Đ2, bà H1 đang quản lý, sử dụng phần diện tích 14.997m^2, ông Q, bà E đang quản lý, sử dụng 4.474 m^2, ông N đang quản lý, sử dụng 54,6m^2, phần tích đất còn lại của thửa đất số 123 nêu trên thì ông V, bà Đ1 đang quản lý, sử dụng.

[18] Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 22 tháng 6 năm 2018, ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1 yêu cầu ông V, bà Đ1 trả cho ông, bà 105 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng, thì ông, bà giao trả lại cho ông V, bà Đ1 toàn bộ diện tích đất 19.471m^2 đã nhận cố, nếu ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 không trả đủ số vàng và tiền cố đất cho ông Đ2, bà H1, thì ông Đ2, bà H1 được quyền tiếp tục canh tác diện tích đất này.

[19] Xét yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1, Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ Văn V đã thừa nhận việc cố diện tích đất 19.471m^2

thuộc thửa đất số 123 nêu trên giữa bà Đ1, ông V với ông Đ2, bà H1 và hiện nay bà Đ1, ông V chưa chuộc lại đất và còn nợ ông Đ2, bà H1 105 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng nên căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận đây là sự thật.

[20] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 02/8/2011 và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 giữa ông V, bà Đ1 với ông Đ2 và bà H1 14 công tầm 03m với diện tích 19.471m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch dân sự là cầm cố đất không được pháp luật cho phép nên việc ông V, bà Đ1 cố quyền sử dụng đất cho ông Đ2, bà H1 là vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 02/8/2011 và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 giữa ông V, bà Đ1 với ông Đ2 và bà H1 là vô hiệu đối với diện tích 19.471 m^2 là một phần diện tích thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[21] Căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định 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 nên ông V, bà Đ1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Đ2, bà H1 105 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng và ông Đ2, bà H1 phải giao trả cho ông V, bà Đ1 toàn bộ diện tích đất 19.471m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ2, bà H1 buộc ông V, bà Đ1 giao trả cho ông Đ2, bà H1 105 chỉ vàng 24K, quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử vụ án là 4.160.000 đồng/01 chỉ vàng 24K x 105 chỉ vàng 24K = 436.800.000 đồng và 160.000.000 đồng. Tổng cộng 596.800.000 đồng.

[22] Đối với yêu cầu của ông Đ2, bà H1: Trong trường hợp ông V, bà Đ1 không trả đủ số vàng và tiền cố đất cho ông Đ2, bà H1, thì ông Đ2, bà H1 được quyền tiếp tục canh tác diện tích đất đã cố. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đ2, bà H1 với ông V, bà Đ1 là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận nên việc ông Đ2, bà H1 yêu cầu được quyền tiếp tục canh tác diện tích đất đã cố nếu ông V, bà Đ1 không trả đủ số vàng, tiền cho ông, bà thì vấn đề này thuộc thẩm quyền của cơ quan có thẩm quyền trong giai đoạn thi hành án, không thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[23] Do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông V, bà Đ1 với ông Đ2, bà H1 là vô hiệu nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2013 giữa ông Đ2, bà H1 với ông Q, bà E cũng vô hiệu đối với diện tích đất 4.474m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ông Q, bà E không có yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của việc vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Tuy nhiên,

Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất giữa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh Q, bà Đào Thị Tú E với ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1.

[24] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2013 giữa ông V, bà Đ1 với ông Quách Hoàng N đối với diện tích 54,6m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá 1.500.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 23/11/2012, ông V, bà Đ1 đã đăng ký thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần K, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà Đ1 với ông N có lập giấy tay ngày 17/7/2013, thì theo khoản 4 Điều 348 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản "Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, …" và căn cứ theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2013 giữa ông Việt, bà Đẹp với ông Quách Hoàng Nhân nêu trên là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2013 giữa ông V, bà Đ1 với ông Quách Hoàng N đối với diện tích 54,6m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Ông N không có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Hoàng N với các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1.

[25] Theo quy định tại Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005 "Khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì quyền sử dụng đất đã thế chấp được xử lý theo thỏa thuận; nếu không thỏa thuận hoặc không xử lý được theo thỏa thuận thì bên nhận thế chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án", tại khoản 1 Điều 68 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định "Trong trường hợp không có thoả thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì các tài sản này được bán đấu giá" và theo quy định tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định bổ sung khoản 3 Điều 68 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP như sau "Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Như vậy, căn cứ vào các quy định này thì Ngân hàng yêu cầu xử

lý tài sản thế chấp nêu trên của ông V, bà Đ1 nếu ông, bà không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ chấp nhận và khi có yêu cầu thì các bị đơn ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh T2, ông Hồ Hải Đ3, ông Hồ Hữu L, ông Huỳnh Văn Đ2, bà Lê Thị Bích H1, ông Đoàn Thanh Q (Đoàn Văn Q), bà Đào Thị Tú E, ông Quách Hoàng N có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp mà các ông, bà đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật (đính kèm theo sơ đồ, vị trí, diện tích, tứ cận thửa đất lập ngày 18/3/2019). Ngoài ra, ông Quách Hoàng N còn phải chặt (đốn hạ) 15 cây tràm trên phần diện tích đất 54,6m^2 do ông đang quản lý để giao diện tích đất này cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

[26] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[27] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 phải nộp 2.400.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

[28] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[28.1] Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1, căn cứ vào khoản 4, khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án nên các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau: 30.899.215 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, 27.872.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ2, bà H1 được Tòa án chấp nhận và 300.000 đồng đối với tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông V, bà Đ1 với ông Đ2, bà H1 vô hiệu.

[28.2] Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, Ngân hàng phải chịu 6.488.871 đồng án phí đối với số tiền phạt chậm trả không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 14.635.121 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2015/ 0007422 ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chênh lệch 8.146.250 đồng.

[28.3] Ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ2, bà H1 số tiền tạm ứng án phí 6.623.937 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/ 0003469 ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2, khoản 3 Điều 92; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 128; Điều 137; khoản 4 Điều 348; Điều 351, khoản 1 Điều 474, Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Khoản 1 Điều 136 của Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009;

- Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 1 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Khoản 1, khoản 2 và khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao địch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K về yêu cầu trả số tiền vốn gốc, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 02/8/2011 và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 giữa ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 với ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1 đối với diện tích 19.471m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu, có vị trí, và số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần diện tích còn lại của thửa đất số 123 và bờ kênh có số đo: 3,0m + 14,10m + 83m + 72m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 124 có số đo: 53,10m + 53,90m.

- Hướng Nam giáp thửa đất số 128 có số đo 144,50m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 827 có số đo: 79,90m + 65,80m.

(đính kèm theo sơ đồ đo vẽ lập ngày 18/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng).

3. Xử buộc các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền như sau:

- Đối với hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012: Số tiền vốn gốc: 100.000.000 đồng, lãi trong hạn: 24.899.167 đồng, lãi quá hạn: 146.977.917 đồng. Tổng cộng vốn gốc và lãi: 271.877.084 đồng;

- Đối với hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012: Số tiền vốn gốc: 200.650.000 đồng, lãi trong hạn: 48.838.767 đồng, lãi quá hạn: 151.114.531 đồng. Tổng cộng vốn gốc và lãi: 400.603.298 đồng.

Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi của hai hợp đồng tín dụng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 và hợp đồng tín dụng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012 là 672.480.382 đồng (sáu trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn ba trăm tám mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 12/11/2019) các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần K thì lãi suất mà ông V, bà Đ1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần K.

4. Trong trường hợp ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp M, xã Mỹ H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng đất: Số C 673361, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00161QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19/01/1995 do hộ ông Hồ Văn V đứng tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 362.2012/HĐTC ngày 23/11/2012. Khi Ngân hàng có yêu cầu thì các bị đơn ông Hồ Văn V, bà Huỳnh Thị Đ1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh T2, ông Hồ Hải Đ3, ông Hồ Hữu L, ông Huỳnh Văn Đ2, bà Lê Thị Bích H1, ông Đoàn Thanh Q (Đoàn Văn Q), bà Đào Thị Tú E, ông Quách Hoàng N có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp mà

các ông, bà đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật (đính kèm theo sơ đồ, vị trí, diện tích, tứ cận thửa đất lập ngày 18/3/2019). Ngoài ra, ông Quách Hoàng N còn phải chặt (đốn hạ) 15 cây tràm trên phần diện tích đất 54,6m^2 do ông đang quản lý để giao diện tích đất này cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K về yêu cầu phạt chậm trả đối với các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 với số tiền 50.769.401 đồng của hợp đồng số 350.2012/HĐTD ngày 11/10/2012 và số tiền 79.008.028 đồng của hợp đồng số 362.2012/HĐTD ngày 22/11/2012.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1 đối với yêu cầu ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 trả cho ông Đ2, bà H1 số vàng và tiền đã cố đất là 105 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng.

7. Xử buộc ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 phải trả cho ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Lê Thị Bích H1 số vàng và tiền đã cố đất là 105 chỉ vàng 24K và 160.000.000 đồng. Quy đổi vàng ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử vụ án là 4.160.000 đồng/01 chỉ vàng 24K x 105 chỉ vàng 24K = 436.800.000 đồng và 160.000.000 đồng. Tổng cộng 596.800.000 đồng (năm trăm chín mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Đ2, bà H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng ông V, bà Đ1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đoàn Thanh Q (Đoàn Văn Q), bà Đào Thị Tú E có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất giữa các ông, bà với với ông Huỳnh Văn Đ2, bà Lê Thị Bích H1; ông Quách Hoàng N có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1.

9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 phải chịu 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng) để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần K đã nộp trước.

10. Về án phí:

10.1. Các bị đơn ông Hồ Văn V và bà Huỳnh Thị Đ1 phải chịu tổng cộng 59.071.215 đồng (năm mươi chín triệu không trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm mười lăm đồng) (30.899.215 đồng + 27.872.000 + 300.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

10.2. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 6.488.871 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 14.635.121 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2015/ 0007422 ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chênh lệch 8.146.250 đồng.

10.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn Đ2 và Lê Thị Bích H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ2, bà H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.623.937 đồng (sáu triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/ 0003469 ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh Q (Đoàn Văn Q), bà Đào Thị Tú E, ông Quách Hoàng N, bà Hồ Thị Thanh T2, ông Hồ Hải Đ3, ông Hồ Hữu L vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

12. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV & THA);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

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

Đặng Phước Tuấn