TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGÃ NĂM** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/DS-ST
Ngày: 05/4/2019.
"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng cầm cố QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/. Ông Ngô Thành Long.

2/. Ông Đàm Thanh Vũ.

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

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

Trong ngày 05 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2017/TLST–DS ngày 07 tháng 12 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2019/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A

Địa chỉ: Số ..., đường NTMK, phường ..., quận ..., thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1992 – Nhân viên xử lý nợ (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ liên lạc: Số ..., đường THĐ, phường ..., thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Danh Th, sinh năm 1965 (có mặt tại phiên tòa).

2.2. Bà Trịnh Thị U, sinh năm 1965 (vắng mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp VT, xã VQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Danh Hoàng Th, sinh năm 1987.

3.2. Anh Danh Hòa Th, sinh năm 1989.

3.3. Anh Danh Th, sinh năm 1991.

3.4. Anh Danh Trịnh Th, sinh năm 1998.

3.5. Chị Danh Thị Hồng Ng, sinh năm 1983.

3.6. Chị Thạch Thị Mỹ D, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp VT, xã VQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Tất cả những người liên quan nêu trên đều vắng mặt tại phiên tòa.

3.7. Ông Danh S, sinh năm 1969 (có mặt tại phiên tòa).

3.8. Bà Cao Thị Si M, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp VT, xã VQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Cao Thị Si M ủy quyền cho ông Danh S tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2019.

3.9. Ông Danh Xà B, sinh năm 1979.

3.10. Bà Danh Thị Mỹ D, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp VT, xã VQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà Dung: Anh Danh Tài Lợi, sinh năm 1999 (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: nhà số ..., ấp VT, xã VQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3.11. Ông Trương Minh B (vắng mặt tại phiên tòa).

3.12. Bà Danh Thị H, sinh năm 1956 (vắng mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp VT, xã VQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3.13. Ông Danh M, sinh năm 1953 (có mặt tại phiên tòa).

3.14. Bà Danh Thị C, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp VT, xã VQ, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Danh Thị C ủy quyền cho ông Danh M tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Danh M: Ông Phạm Minh Thủ – Là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: số 321, ấp Xa Mau 1, thị trấn Phú Lộc, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 23/11/2017 và trong quá trình xét xử, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N trình bày:

Vào ngày 14/7/2016 ông Danh Th, bà Trịnh Thị U có vay của Ngân hàng TMCP A (ACB) chi nhánh Sóc Trăng số tiền 270.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số SOC.CN.204.120716 và được giải Ngân bằng khế ước nhận nợ số 219900779 ngày 15/7/2016. Thỏa thuận cụ thể như sau: Thời hạn vay 120 tháng (Từ ngày 17/7/2016 đến ngày 15/7/2026); Phương thức vay: Cho vay từng lần; Mục đích vay: Tiêu dùng-Mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình; Phương thức trả nợ: 03 tháng trả vốn 01 lần và trả lãi theo hợp đồng, lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm, lãi suất vay ngày 12,5%; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Trong quá trình vay ông Danh Th, bà Trịnh Thị U thực hiện trả nợ vay đúng hạn đến ngày 30/8/2017 thì ông Danh Th, bà Trịnh Thị U vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước thời hạn nhưng ông T, bà U không thực hiện, đến ngày 30/9/2017 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ của ông T, bà U sang nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay ông Danh Th đã dùng tài sản của mình để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOC.BĐCN.86.120716 ngày 14/7/2016, gồm có các tài sản sau đây:

- Thửa đất số 333, 1.902 m^2, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Vĩnh Thuận, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm, 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 phát hành BX 093611, do UBND thị xã Ngã Năm cấp cho ông Danh Th ngày 21/01/2015.

- Thửa đất số 101, diện tích 8.900 m^2, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trung, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thạnh Trị cấp cho ông Danh Th ngày 02/7/1993.

Tính đến ngày 05/4/2019, ông Danh Th, bà Trịnh Thị U còn nợ Ngân hàng số tiền: Vốn gốc 249.750.000 đồng, tiền lãi trong hạn 13.174.382 đồng và lãi quá hạn 64.910.025 đồng. Nay Ngân hàng TMCP A khởi kiện yêu cầu ông Danh Th và bà Trịnh Thị U thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 06/4/2019 cho đến khi trả dứt nợ, trường hợp ông T và bà U không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Theo biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 17/4/2018 và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Danh Th trình bày:

Ông thừa nhận có vay của Ngân hàng TMCP A (ACB) số tiền 270.000.000 đồng và thế chấp tài sản đúng như lời trình bày của đại diện Ngân hàng. Ông thống nhất với số tiền còn nợ theo Ngân hàng đã kết toán nêu trên, nhưng hiện tại gia đình ông đang gặp khó khăn về tài chính, ông đang kêu bán đất để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Đối với các yêu cầu độc lập của ông Danh S và ông Danh Xà B về xử lý hợp đồng cầm cố đất với ông tại thửa 101, ông thống nhất với yêu cầu của ông Sơn và ông B là tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả.

Trong quá trình xét xử, bị đơn bà Trịnh Thị U; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Danh Hoàng Th; anh Danh Hòa Th; anh Danh Th; anh Danh Trịnh Th; chị Danh Thị Hồng Ng; chị Thạch Thị Mỹ D, ông Trương Minh B vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến cung cấp cho Tòa án.

Theo đơn yêu cầu độc lập lập ngày ngày 21/9/2018 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Danh S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Si M trình bày:

Vào ngày 28/4/2016 vợ chồng ông có nhận cố phần đất ruộng, diện tích khoảng 03 công tầm cấy thuộc thửa đất số 101, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trung, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của vợ chồng ông Danh Th với giá 14 chỉ vàng 24K và 60.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 08 năm (năm 2024), việc cố đất có lập "Tờ thỏa thuận cố đất ruộng" lập ngày 28/4/2016. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông với vợ chồng ông T, bà U lập ngày 28/4/2016 là vô hiệu; buộc ông T, bà U trả lại cho ông 14 chỉ vàng 24K và 60.000.000 đồng, ông đồng ý trả lại cho ông T, bà U phần đất ông nhận cầm cố nêu trên.

Theo đơn yêu cầu độc lập lập ngày ngày 28/9/2018 và trong quá trình xét xử, người đại diện theo ủy quyền của ông Danh Xà B, bà Danh Thị Mỹ D là anh Danh Tài Lợi trình bày:

Vào ngày 22/3/2003, vợ chồng ông B có nhận cố phần đất ruộng, diện tích khoảng 03 công tầm cấy thuộc thửa đất số 101, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trung, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của vợ chồng ông Danh Th với giá 12 chỉ vàng 24K, thời hạn cố đất là 03 năm (năm 2006). Đến ngày 03/4/2006 ông T tiếp tục nhận thêm số tiền 9.000.000 đồng và gia hạn chuộc đất là 04 năm. Đến ngày 13/01/2009 ông T nhận thêm số tiền 8.000.000 đồng và gia hạn chuộc đất đến tháng 5/2015. Đến ngày 03/10/2011 ông T tiếp tục nhận thêm 6.000.000 đồng và gia hạn chuộc đất đến năm 2018. Đến ngày 11/9/2012 ông T tiếp tục nhận thêm 02 chỉ vàng 9999 và 7.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông T đã nhận số tiền cố đất là 30.000.000 đồng và 14 chỉ vàng (trong đó có 12 chỉ vàng 24K và 02 chỉ vàng 9999). Việc cố đất giữa vợ chồng ông B và vợ chồng ông T có lập "Tờ cố đất" lập ngày 22/3/2003. Vợ chồng ông B canh tác phần đất cố từ ngày 22/3/2003 đến ngày 21/4/2018, vợ chồng ông B có yêu cầu vợ chồng ông T chuộc lại đất nhưng phía ông T không có khả năng chuộc lại đất nên vợ chồng ông B đã đem phần đất này cố lại cho vợ chồng ông Danh M với giá 50.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 02 năm và có sự đồng ý của ông T. Nay ông B yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng ông B, bà Dung với vợ chồng ông T, bà U lập ngày 22/3/2003 là vô hiệu; buộc ông T, bà U trả lại cho vợ chồng ông B số tiền 30.000.000 đồng và 14 chỉ vàng (trong đó có 12 chỉ vàng 24K và 02 chỉ vàng

9999), vợ chồng ông B đồng ý trả lại cho ông T, bà U phần đất nhận cầm cố nêu trên.

Theo đơn yêu cầu độc lập lập ngày ngày 28/10/2018 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Danh M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Danh Thị C trình bày:

Vào ngày 21/4/2018 vợ chồng ông có nhận cố phần đất ruộng, diện tích khoảng 03 công tầm cấy thuộc thửa đất số 101, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trung, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng từ vợ chồng ông B với giá 50.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 02 năm. Các bên có lập "Tờ cố đất" ngày 21/4/2018, phần đất này do vợ chồng ông B nhận cầm cố của vợ chồng ông T, khi ông cố đất từ vợ chồng ông B thì ông T cũng đồng ý. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng cầm cố đất giữa ông với vợ chồng ông B, bà Dung lập ngày 21/4/2018 là vô hiệu; buộc vợ chồng ông B, bà Dung trả lại cho ông số tiền 50.000.000 đồng, ông đồng ý trả lại cho vợ chồng ông B phần đất ông nhận cầm cố nêu trên.

Trong quá trình xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị H trình bày:

Nguồn gốc phần đất mà vợ chồng bà đang quản lý sử dụng thuộc một phần thửa đất 333, tọa lạc tại ấp Vĩnh Thuận, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, là của cha mẹ bà là ông Danh Nâu, bà Trần Thị Cụi (đã chết) cho vợ chồng bà. Thời gian cho đất cách đây khoảng mấy chục năm và vợ chồng bà đã quản lý sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay. Việc ông Danh Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không biết, nay bà cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất này, tùy theo Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Danh M trình bày:

Ông Danh Xà B thừa nhận có giao dịch cố đất theo như nội dung yêu cầu độc lập của ông Danh M, do vậy đây là tình tiết không cần phải chứng minh. Giao dịch cố đất của ông B và ông M là vi phạm Bộ luật Dân sự nên bị vô hiệu toàn bộ tại thời điểm xác lập. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M tuyên bố hợp đồng cố đất giữa các bên vô hiệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là: buộc vợ chồng ông B trả cho vợ chồng ông M số tiền cố đất 50.000.000 đồng, ngược lại vợ chồng ông M có nghĩa vụ giao trả diện tích đất cầm cố 03 công tầm cấy đang quản lý sử dụng cho vợ chồng ông B.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án có phát sinh yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng cố đất, do vậy cần phải bổ sung thêm quan hệ tranh chấp này. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục,

trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A, buộc ông T và bà U có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc và tiền lãi còn thiếu tính đến ngày 05/4/2019 là: vốn gốc 249.750.000 đồng, tiền lãi trong hạn 13.174.382 đồng, lãi quá hạn 64.910.025 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trường hợp, phía ông T và bà U không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì xử lý các tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ và ưu tiên cho bà Hiền và ông Bụng mua lại phần đất đang quản lý tại thửa 333. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Danh S, ông Danh Xà B và ông Danh M về việc xử lý hợp đồng cố đất vô hiệu đối với thửa 101; xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

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 hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa:

[1]. Bị đơn bà Trịnh Thị U và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: anh Danh Hoàng Th, anh Danh Hòa Th, anh Danh Th, anh Danh Trịnh Th, chị Danh Thị Hồng Ng, chị Thạch Thị Mỹ D, ông Trương Minh B, bà Danh Thị H đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Tại phiên tòa, người đại diện Ngân hàng TMCP A thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu ông T và bà U trả tiền lãi phạt với số tiền 131.716 đồng, HĐXX nhận thấy việc người đại diện nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[3]. Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần phải xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

Xét về nội dung vụ án:

[4]. Qua xem xét hợp đồng tín dụng số SOC.CN.204.120716, ngày 14/7/2016, thể hiện ông Danh Th và bà Trịnh Thị U có vay của Ngân hàng TMCP A số tiền 270.000.000 đồng. Thỏa thuận của hợp đồng như sau: Thời hạn vay 120 tháng (từ ngày 15/7/2016 đến ngày 15/7/2026); mục đích vay: tiêu dùng; phương

thức trả nợ: hàng tháng trả vốn gốc với số tiền 2.250.000 đồng và trả lãi theo hợp đồng; lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm (sau 06 tháng lãi suất sẽ được điều chỉnh biến động theo thỏa thuận tại mục 2.2.1 Điều 2 của Khế ước nhận nợ), lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

[5]. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T và bà U đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn 20.250.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 14/4/2017. Phía ông T và bà U đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi cho Ngân hàng kể từ ngày 15/4/2017 cho đến nay. Vào ngày 30/8/2017, Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn và đến ngày 30/9/2017 thì đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu là 249.750.000 sang nợ quá hạn.

[6]. Xét thấy, ông T và bà U đã nhận toàn bộ số tiền vốn vay 270.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ lập ngày 15/7/2016, nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo như các bên đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết ngày 14/7/2016. Vì ông T và bà U đã vi phạm hợp đồng, nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T và bà U thanh toán toàn bộ số tiền vốn gốc và tiền lãi là có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Số tiền ông T và bà U còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 05/4/2019 (ngày xét xử) là: tiền vốn gốc là 249.750.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 13.174.382 đồng và tiền lãi quá hạn là 64.910.025 đồng.

[7]. Xét về tài sản thế chấp là: thửa đất số 333, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Vĩnh Thuận, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND thị xã Ngã Năm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Danh Th vào ngày 21/01/2015; thửa đất số 101, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trung, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND huyện Thạnh Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Danh Th vào ngày 02/7/1993. Ngân hàng TMCP A cùng ông T và bà U (có sự ủy quyền của các con là: anh Danh Hoàng Th, anh Danh Hòa Th, anh Danh Th, anh Danh Trịnh Th, chị Danh Thị Hồng Ng, chị Thạch Thị Mỹ D) đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOC.BĐCN.86.120716 ngày 14/7/2016, có công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp. Nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông T và bà U không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8]. Xét yêu cầu độc lập của ông Danh S về việc: tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông với vợ chồng ông T, bà U lập ngày 28/4/2016 là vô hiệu, buộc ông T, bà U trả lại cho vợ chồng số tiền cố đất 14 chỉ vàng 24K và 60.000.000 đồng, ông đồng ý trả lại cho ông T, bà U phần đất nhận cầm cố diện tích 03 công tầm cấy thuộc thửa đất số 101. Phía ông T, bà U cũng thống nhất với yêu cầu của ông Danh S. Xét thấy, theo quy định của Bộ luật Dân sự thì đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố, theo Luật đất đai quy định người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất, vì vậy việc các bên xác lập giao dịch cố đất là trái với quy định pháp luật, nên việc ông Sơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ chấp

nhận. Vì giao dịch bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập, nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: ông T, bà U có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Sơn, bà Muôl 14 chỉ vàng 24K và 60.000.000 đồng được quy ra giá trị là 110.246.000 đồng, ngược lại ông Sơn, bà Muôl có nghĩa vụ giao trả cho ông T, bà U diện tích đất 03 công tầm cấy thuộc thửa đất số 101 (có kích thước tứ cận cụ thể).

[9]. Tương tự, xét yêu cầu độc lập của ông Danh Xà B và ông Danh M về việc tuyên bố: hợp đồng cầm cố đất xác lập giữa ông Danh Xà B với vợ chồng ông T, bà U vô hiệu và hợp đồng cầm cố đất giữa ông Danh Xà B với Danh M vô hiệu. Cả ba bên: ông B, ông M và vợ chồng ông T đều thống nhất xác nhận các bên có xác lập hợp đồng cầm cố với nội dung nêu trên, nay đều thống nhất xử lý hợp đồng vô hiệu. Căn cứ theo quy định pháp luật như đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông B và ông M: buộc ông T, bà U có nghĩa vụ trả lại cho ông B, bà Dung số tiền cố đất 12 chỉ vàng 24K, 02 chỉ vàng 9999 và 30.000.000 đồng, quy ra giá trị là 80.246.000 đồng; buộc ông B, bà Dung có nghĩa vụ trả lại cho ông M, bà Cần số tiền cố đất 50.000.000 đồng; buộc ông M, bà Cần có nghĩa vụ giao trả cho ông T, bà U diện tích đất 03 công tầm cấy thuộc thửa đất số 101 (có kích thước tứ cận cụ thể).

[10]. Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 333, tờ bản đồ số 03, diện tích thực tế theo kết quả đo đạc của Tòa án là 1.659,8m^2 (đã trừ diện tích lộ là 92,8m^2 và diện tích đất giáp sông Vĩnh Quới là 155,2m^2). Hiện tại vợ chồng ông T, bà U đang quản lý sử dụng với diện tích 1.185,1m^2 và vợ chồng bà Danh Thị H, ông Trương Minh B đang quản lý sử dụng với diện tích 474,7m^2. Trên phần đất vợ chồng ông T quản lý sử dụng có xây dựng căn nhà kiên cố kết cấu: cột bê tông cốt thép, vách xây tường, đòn tay gỗ, nền xi măng, mái tol xi măng và chuồng chăn nuôi heo, các tài sản này là của vợ chồng ông T. Trên phần đất vợ chồng bà Hiền, ông Bụng quản lý sử dụng có xây dựng căn nhà kiên cố kết cấu: Cột đúc bê tông cốt thép, mái tol thiếc, đòn tay gỗ, nền xi măng và căn nhà lá tạm. Ông T trình bày: trước đây ông có cho vợ chồng bà Hiền (chị ruột ông) mượn phần đất nêu trên để cất nhà ở, nhưng bà Hiền cho rằng nguồn gốc phần đất này là của cha mẹ bà cho, tuy nhiên bà lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh được việc này, trong khi phần đất này ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy lời trình bày của bà Hiền chưa có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 333 để thu hồi nợ cho Ngân hàng, thì được quyền xử lý luôn phần tài sản của vợ chồng ông T, bà U gắn liền với thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Riêng đối với phần đất bà Hiền và ông Bụng đang quản lý sử dụng có diện tích 474,7m^2 tại thửa 333, trên đất có xây dựng căn nhà, thì bà Hiền và ông Bụng được quyền tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015, dành quyền ưu tiên cho bà Hiền và ông Bụng mua

lại phần đất này và thanh toán giá trị tương ứng tại thời điểm xử lý cho Ngân hàng TMCP A để thu hồi nợ của ông T, bà U.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông T và bà U phải chịu chi phí thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp với số tiền là 7.700.000 đồng. Vì Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước số tiền này để làm thủ tục tố tụng, do vậy phía ông T và bà U có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng.

Các đương sự: ông T, bà U, ông B, bà Dung là những người phải chịu án phí, tuy nhiên các ông, bà đều là người dân tộc Khơmer ở xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm là nơi có điều kiện kinh tế đặc biệt khó khăn nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[12]. Đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trên có căn cứ và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 299, Điều 325, khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 157 Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A (ACB) đối với bị đơn ông Danh Th và bà Trịnh Thị U:

Buộc ông Danh Th và bà Trịnh Thị U có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn gốc là 249.750.000 đồng (*hai trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) và tiền lãi tính đến ngày 05/4/2019 (ngày xét xử) là 78.084.407 đồng (*bảy mươi tám triệu, không trăm tám mươi bốn ngàn, bốn trăm lẻ bảy đồng*), tổng cộng là 327.834.407 đồng (*ba trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi bốn ngàn, bốn trăm lẻ bảy đồng*).

Kể từ ngày 06/4/2019 cho đến khi ông Danh Th và bà Trịnh Thị U thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP A, thì hàng tháng ông T, bà U còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ lập ngày 15/7/2016.

Trường hợp ông Danh Th và bà Trịnh Thị U không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng TMCP A được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm xử lý các tài sản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOC.BĐCN.86.120716 ngày 14/7/2016 để thu hồi nợ, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất của ông T, bà U gắn liền với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.900m^2, tọa lạc ấp Vĩnh Trung, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm , tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/7/1993.

- Quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác của ông T, bà U gắn liền với thửa đất số 333, tờ bản đồ số 03, diện tích thực tế là 1.659,8m^2, tọa lạc ấp Vĩnh Thuận, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm , tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21/01/2015. Khi xử lý thửa đất 333, dành quyền ưu tiên cho bà Hiền và ông Bụng mua lại phần đất đang quản lý sử dụng có diện tích 474,7m^2 tại thửa 333, trên đất có xây dựng căn nhà, phía bà Hiền và ông Bụng có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất tại thời điểm xử lý cho Ngân hàng TMCP A để thu hồi nợ của ông T, bà U.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Danh S về xử lý hợp đồng cố đất với ông T, bà U:

Buộc ông T, bà U có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Sơn, bà Muôl 14 chỉ vàng 24K và 60.000.000 đồng được quy ra giá trị bằng tiền là 110.246.000 đồng (*một trăm mười triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn đồng*).

Buộc ông Sơn, bà Muôl có nghĩa vụ giao trả cho ông T, bà U phần đất đang quản lý sử dụng tại thửa đất số 101, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trung, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất bà Danh Thị Tuyết có số đo 33,8m + 1,3m + 70,6m; hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 101 có số đo 107,5m; hướng Nam giáp đất bà Danh Thị Dây có số đo 41,7m; hướng Bắc giáp đất bà Trịnh Thị Huyện có số đo 50m.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Danh Xà B về xử lý hợp đồng cố đất với ông T, bà U:

Buộc ông T, bà U có nghĩa vụ trả lại cho ông B, bà Dung số tiền cố đất 12 chỉ vàng 24K, 02 chỉ vàng 9999 và 30.000.000 đồng, quy ra giá trị là 80.246.000 đồng (*tám mươi triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn đồng*).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Danh M về xử lý hợp đồng cố đất với ông B, bà Dung:

Buộc ông B, bà Dung có nghĩa vụ trả lại cho ông M, bà Cần số tiền cố đất 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*).

Buộc ông M, bà Cần có nghĩa vụ giao trả cho ông T, bà U phần đất đang quản lý sử dụng tại thửa đất số 101, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trung, xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 101 có số đo 107,5m; hướng Tây giáp đất bà Danh Thị Siệng có số đo 107,6m; hướng Nam giáp đất bà Tạ Thị Yến có số đo 39,9m; hướng Bắc giáp đất bà Trịnh Thị Huyện có số đo 41m.

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

Ông T và bà U phải chịu chi phí thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp với số tiền là 7.700.000 đồng (*bảy triệu, bảy trăm ngàn đồng*). Ông T và bà U có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng TMCP A.

Ông T, bà U, ông B, bà Dung là những người phải chịu án phí, tuy nhiên các ông, bà đều là người dân tộc Khơmer ở xã Vĩnh Quới, thị xã Ngã Năm là nơi có điều kiện kinh tế đặc biệt khó khăn nên được miễn nộp tiền án phí.

Ngân hàng TMCP A không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.570.000 đồng (*sáu triệu, năm trăm bảy mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0008151, ngày 07/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Danh S không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0005046, ngày 21/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Danh Xà B không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0005054, ngày 28/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

6. Kể từ ngày những người được thi hành án về tiền nêu trên (trừ Ngân hàng TMCP A) có đơn yêu cầu thi hành án, thì những người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày niêm yết hợp lệ bản án.

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

***Nơi nhận*:** **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng NVKT-THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Quang Nhuận