

**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: 46/2023/DS-ST

Ngày: 31 tháng 7 năm 2023

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG DÂN**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lâm Bé Nhi**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lại Thiện Phong**
2. Ông **Lâm Thái Hiệp**

Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Nhã Trúc** – Thẩm phán Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa: Ông **Dương Minh Kha** – Kiểm sát viên

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2021/TLST- DS, ngày 14 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2023/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) K.**

Địa chỉ: 40-42-44 P, Phường VTV, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Ngọc M**

Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP K.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Trung V**

Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Bạc Liêu

Người được ủy quyền lại: Ông **Tô Ngã Vang C** (có mặt)

Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ - Phòng xử lý nợ, Ngân hàng TMCP K

2. **Bị đơn:** Ông Ng **Văn B**, sinh năm 1954 và bà **Trần Thị Nh**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp NĐ, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Ông Ng **Văn V**, sinh năm 1955 (vắng mặt); bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1960 (có mặt)

3.2. Ông Ng **Minh Đ**, sinh năm 1968, bà **Trần Thị Ph**, sinh năm 1970 (có mặt)

3.3. Ông Ng **Văn L**, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt)

3.4. Anh **Phan Chí Ng**, sinh năm 1995 và chị **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1994. (có đơn xin vắng mặt)

3.5. Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp NĐ, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

3.6. Anh **Nguyễn Văn E**, sinh năm 1978; **Nguyễn Văn R**, sinh năm 1980;

Nguyễn Văn RE, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp NB, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K, ông Tô Ngã Văng Châu trình bày:

Vào ngày 09/3/2020, Ngân hàng TMCP Liên Long, chi nhánh tỉnh Bạc Liêu, phòng giao dịch huyện Hồng Dân với ông Ng Văn Nhung và bà Trần Thị Bé có ký kết hợp đồng tín dụng số 073/20/HDTD0200-7825, ông B Bà Nh vay số tiền 101.000.000 đồng theo đó ông B Bà Nh có vay số tiền gốc là 101.000.000 đồng; mục đích vay: mua bán nước giải khát, sửa chữa xe gắn máy.

Khi vay ông B Bà Nh có thể chấp giấy QSD đất do ông Ng Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay trên.

Từ lúc vay ông bà không trả lãi và gốc đúng như thỏa thuận. Từ đó ông bà đã vi phạm nghĩa vụ nên các khoản nợ trên chuyển sang nợ quá hạn. Do đó Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Ng Văn B và bà Trần Thị Nh số tiền đến ngày 31/7/2023 là 153.213.738 đồng, Trong đó, nợ gốc là 101.000.000 đồng và lãi trong hạn là 3.257.250 đồng. lãi quá hạn 47.447.275 đồng, lãi phạt chậm trả là 1.509.213 đồng. Đồng thời yêu cầu ông B Bà Nh trả lãi phát sinh tiếp theo cho đến khi thanh toán hết nợ theo hợp đồng đã ký kết.

2. Trong trường hợp ông B Bà Nh không thanh toán nợ hoặc không thanh toán đầy đủ nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Giấy CN QSD đất số CH 045443, thửa số 1393, tờ bản đồ số 04 diện tích 1275,5m² do UBND huyện Hồng Dân cấp ngày 24/02/2017 cho ông Ng Văn B.

- Giấy CN QSD đất số BK 471924, thửa số 747, tờ bản đồ số 15 diện tích 1250m² do UBND huyện Hồng Dân cấp ngày 24/01/2013 cho ông Ng Văn B.

- Giấy CN QSD đất số BK 471926, thửa số 810, tờ bản đồ số 15 diện tích 3300m² do UBND huyện Hồng Dân cấp ngày 24/01/2013 cho ông Ng Văn B.

- Giấy CN QSD đất số BK 471927, thửa số 811, tờ bản đồ số 15 diện tích 1400m² do UBND huyện Hồng Dân cấp ngày 24/01/2013 cho ông Ng Văn B.

Bị đơn ông Ng Văn B và bà Trần Thị Nh không có lời khai do vắng mặt tại địa phương.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Ng Minh Đ, bà Trần Thị Ph trình bày: Từ trước đến nay ông bà không có mua bán đất gì với ông B, Bà Nh. Ông bà chỉ mua bán đất với ông Ng Văn Đạm, bà Trần Thị Dự (cả hai đều đã chết) vào ngày 28/10/2020. ông Đạm là anh ruột của ông B. Số đất chúng tôi mua từ ông Đạm bà Dự là 2 công 01 góc tư, đất ruộng với giá 24 chỉ 2,5 phân vàng 24k. phần đất này là

đất là của ông Đạm được cha mẹ cho lại. Khi sang nhượng hai bên có làm giấy tay và xác nhận của trưởng ấp. Ông bà sử dụng ổn định, không tranh chấp từ năm 2002 đến nay. Lúc mua bán đất ông Đạm bà Dự không có QSD đất đến nay ông bà vẫn không đăng ký làm QSD đất được. Không hiểu gì sao ông B lại đăng ký và làm được QSD đất và thế chấp cho Ngân hàng, từ trước đến nay không thấy Ngân hàng xuống thẩm định đất. Do đó ông bà không đồng ý để Ngân hàng phát mãi đất, đề nghị Tòa án xem xét giấy chứng nhận của ông B bảo vệ quyền lợi chính đáng. Trong trường Ngoài ra ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Ng Văn V, bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Từ trước đến nay ông bà không có mua bán gì với ông B, Bà Nh. Đất này là của vợ chồng ông bà được cha mẹ cho lại từ trên 27 năm nay, ông bà sử dụng và hiện cho ông L thuê hàng năm. Do đó ông bà không đồng ý để Ngân hàng phát mãi đất. Đất này ông B đăng ký QSD đất là không đúng nên đề nghị Tòa án xem xét giấy chứng nhận của ông B bảo vệ quyền lợi chính đáng cho chúng tôi. Ngoài ra ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Ng Văn L trình bày: ông có thuê phần đất của ông V bà L và phần đất qua đo đạc tại thửa số 02 của từ vợ chồng ông V bà L, thuê hàng năm, giá thuê 16.000.000/07 công tầm cây. Ông chỉ là người thuê đất nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Ng Văn Tý, Nguyễn Văn E, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn RE không có lời khai trình bày do không hợp tác với Tòa án.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử hôm nay các đương sự, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: ông Ng Văn B, Trần Thị Nh. Ông Ng Văn V, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn E, anh Nguyễn Văn R, anh Nguyễn Văn RE vắng mặt không có lý do; ông Ng Văn L có đơn xin vắng mặt.

- Về nội dung vụ án:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với ông Ng Văn B, bà Trần Thị Nh.

2. Buộc ông ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP K số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/7/2023 là 153.213.738 đồng, Trong đó, nợ gốc là 101.000.000 đồng và lãi trong hạn là 3.257.250 đồng. lãi quá hạn 47.447.275 đồng, lãi phạt chậm trả là 1.509.213 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Hủy hợp đồng cầm cố QSD đất giữa vợ chồng ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh với anh Phan Chí Ng chị Nguyễn Thị Th. Buộc anh Phan Chí Ng chị Nguyễn Thị Th giao trả phần đất qua đo đạc với diện tích 1127,5m² thửa số 1393, tờ bản đồ số 04 cho ông B Bà Nh thực hiện nghĩa vụ đảm bảo với Ngân hàng.

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Ng Văn Đạm bà Trần Thị Dự với vợ chồng ông Ng Minh Đ bà Trần Thị Ph. Buộc ông Ng Minh Đ bà Trần Thị Ph giao trả phần đất qua đo đạc tại thửa số 03 (thửa 0810, tờ bản đồ số 15) Diện tích 2247,9m² và Thửa số 04 (thửa 0811, tờ bản đồ số 15) Diện tích 964.7m² cho ông B Bà Nh thực hiện nghĩa vụ đảm bảo với Ngân hàng.

Ông Ng Minh Đ bà Trần Thị Ph có quyền khởi kiện người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đạm và Dự để yêu cầu giải quyết hậu quả khi giao dịch chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu trong vụ án khác.

5. Vô hiệu hợp đồng thuê QSD đất giữa vợ chồng ông Ng Văn V bà Nguyễn Thị Kim L với ông Ng Văn L. Buộc ông V, bà L với ông Ng Văn L cùng có trách nhiệm giao trả phần đất qua đo đạc thực tế tại thửa số 02 (thửa 747, tờ bản đồ số 15): Diện tích 1782.9m² cho ông B Bà Nh thực hiện nghĩa vụ đảm bảo với Ngân hàng.

6. Trong trường hợp ông Ng Văn B, bà Trần Thị Nh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng TMCP K thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản ông B Bà Nh thế chấp để thu hồi nợ.

7 Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc ông Ng Văn B và bà Trần Thị Nh phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu đồng bị đơn ông Ng Văn B, Trần Thị Nhung trả nợ vay cho Ngân hàng nên là tranh chấp hợp đồng tín dụng, đồng thời đồng bị đơn có nơi cư trú tại ấp ND, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu nên căn cứ khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân.

[2] Về việc bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: ông Ng Văn B, Trần Thị Nh, ông Ng Văn V, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn E, anh Nguyễn Văn R, anh Nguyễn Văn RE vắng mặt không có lý do; Riêng ông Ng Văn L, anh Phan Chí Ng, em Nguyễn Thị Th có đơn xin vắng mặt nên và Tòa án căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự và xét xử vắng mặt theo quy định.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP K yêu cầu anh ông B Bà Nh trả nợ cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để xác định vợ chồng ông Ng Văn B, bà Trần Thị Nh với Ngân hàng TMCP K, chi nhánh Bạc Liêu – phòng giao dịch Hồng Dân có ký kết hợp đồng tín dụng số số 073/20/HDTD0200-7825, ông B Bà Nh vay số tiền 101.000.000 đồng theo đó ông B Bà Nh có vay số tiền gốc là 101.000.000 đồng; mục đích vay: mua bán nước giải khát, sửa chữa xe gắn máy; ngày giải ngân 10/3/2020; Thời hạn vay 12 tháng, đến hạn

10/3/2021; lãi suất 13,15%/năm, lãi quá hạn 150%, lãi phạt chậm trả 10%/năm; Hình thức thanh toán: lãi trả 03 tháng 01 lần, gốc trả cuối kỳ. Nhưng kể từ khi vay ông B, Bà Nh không thanh toán đúng thỏa thuận với ngân hàng nên đã vi phạm hợp đồng. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần làm việc, ông bà cam kết trả nợ nhưng vẫn không thanh toán, ông bà hiện không có mặt tại địa phương, không thông báo cho Ngân hàng biết. Từ đó cho thấy việc ngân hàng kiện yêu cầu ông B, Bà Nh thanh toán nợ vay cho ngân hàng là phù hợp, có cơ sở chấp nhận. Do đó, cần buộc ông Ng Văn B và bà Trần Thị Nh có nghĩa vụ liên đới thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K đến ngày 31/7/2023 là 153.213.738 đồng, Trong đó, nợ gốc là 101.000.000 đồng và lãi trong hạn là 3.257.250 đồng. lãi quá hạn 47.447.275 đồng, lãi phạt chậm trả là 1.509.213 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ.

[4]. Xét yêu cầu phát mãi tài sản ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh đã thế chấp cho Ngân hàng, xét thấy:

[4.1] Để bảo đảm cho khoản vay của mình, ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh có ký kết hợp đồng thế chấp số 102/18/HĐTC – BDS/0202- 6468 ngày 12/03/2018 với Ngân hàng TMCP K – chi nhánh Bạc Liêu - Phòng giao dịch Hồng Dân. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại UBND xã Ninh Quới và đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp NĐ, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu gồm:

-Giấy CN QSD đất số CH 045443, **thửa số 1393, tờ bản đồ số 04 diện tích 1275,5m²** do UBND huyện Hồng Dân cấp ngày 24/02/2017 cho ông Ng Văn B.

-Giấy CN QSD đất số BK 471924, **thửa số 747, tờ bản đồ số 15 diện tích 1250m²** do UBND huyện Hồng Dân cấp ngày 24/01/2013 cho ông Ng Văn B.

-Giấy CN QSD đất số BK 471926, **thửa số 810, tờ bản đồ số 15 diện tích 3300m²** do UBND huyện Hồng Dân cấp ngày 24/01/2013 cho ông Ng Văn B.

-Giấy CN QSD đất số BK 471927, **thửa số 811, tờ bản đồ số 15 diện tích 1400m²** do UBND huyện Hồng Dân cấp ngày 24/01/2013 cho ông Ng Văn B.

[4.2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2021 thì các phần đất ông B, Bà Nh thế chấp Ngân hàng TMCP K có vị trí tứ cạnh như sau:

***Thửa số 01 (thửa 1393, tờ bản đồ số 4): Diện tích 1127,5m²**

- Hướng Đông giáp đất ông Ng Thế Anh có cạnh dài 43,10m
- Hướng Tây giáp đất ông Ng Văn B (phần đất không thế chấp) có cạnh dài 59,72m
- Hướng Nam giáp đất ông Võ Phước Lộc có cạnh dài 10.63m + 12.04m + 6.81m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Ng Văn Chí có cạnh dài 22.22m.

Thông tin thửa đất:

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 1393, tờ bản đồ số 14 do ông Ng Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng trên đất: không có vật kiến trúc và cây trái nào. Hiện anh Nguyễn, chị Th đang canh tác trồng lúa do nhận cổ từ ông Ng Văn B.

***Thửa số 02 (thửa 747, tờ bản đồ số 15): Diện tích 1782.9m²**

- Hướng Đông giáp Kênh thủy lợi có cạnh dài 2.41m + 41.74m.
- Hướng Tây giáp đất đất ông Trương Văn Mỹ có cạnh dài 6.20m + 34.04m + 2.48m.
- Hướng Nam giáp thửa số 03 đang tranh chấp có cạnh dài 18.40m + 6.42m + 15.76m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Ng Văn V có cạnh dài 40.63m

Thông tin thửa đất:

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 1993: Nằm trong thửa 0747, tờ bản đồ số 15 do ông Ng Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 191, tờ bản đồ số 18 do hộ ông Ng Văn V đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng trên đất: không có vật kiến trúc và cây trái nào. Hiện ông L đang canh tác trồng lúa.

***Thửa số 03 (thửa 0810, tờ bản đồ số 15): Diện tích 2247,9m²**

- Hướng Đông giáp Kênh thủy lợi có cạnh dài 56.31m.
- Hướng Tây giáp đất đất ông Trương Văn Mỹ có cạnh dài 13.33m + 45.22m.
- Hướng Nam giáp thửa số 04 đang tranh chấp có cạnh dài 39.26m.
- Hướng Bắc giáp thửa số 02 đang tranh chấp có cạnh dài 18.40m + 6.42m + 15.76m.

Thông tin thửa đất:

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 1993: Nằm trong thửa 0810, tờ bản đồ số 15 do ông Ng Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 207, tờ bản đồ số 18 do hộ ông Ng Minh Đ đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng trên đất: không có vật kiến trúc và cây trái nào. Hiện ông Đ, bà Ph đang canh tác trồng lúa.

***Thửa số 04 (thửa 0811, tờ bản đồ số 15): Diện tích 964.7m²**

- Hướng Đông giáp Kênh thủy lợi có cạnh dài 26.23m.
- Hướng Tây giáp đất đất ông Trương Văn Mỹ có cạnh dài 17.22m + 5.44m.
- Hướng Nam giáp đất ông Trương Văn Mỹ có cạnh dài 14.24m + giáp đất ông Ng Minh Đ có cạnh dài 24.31m.
- Hướng Bắc giáp thửa số 03 đang tranh chấp có cạnh dài 39.26m.

Thông tin thửa đất:

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 1993: Nằm trong thửa 0811, tờ bản đồ số 15 do ông Ng Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 207, tờ bản đồ số 18 do hộ ông Ng Minh Đ đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng trên đất: không có vật kiến trúc và cây trái nào. Hiện ông Đ, bà Ph đang canh tác trồng lúa.

Diện tích các thửa đất qua đo đạc có sự chênh lệch so với diện tích ông B được cấp tại các giấy CN QSD đất mà ông thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên, qua làm việc đại diện Ngân hàng đồng ý lấy kết quả đo đạc thực tế để giải quyết vụ án.

[4.2]. Đối với phần đất qua đo đạc tại thửa 01, anh Nguyễn và chị Th xác định do anh chị có từ ông Ng Văn B, giá có 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, anh chị vẫn đồng ý để Ngân hàng phát mãi kê biên đất, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc có đất. Xét thấy đây là loại tài sản mang tính chất đặc biệt và pháp luật không cho phép dùng loại tài sản này làm tài sản đảm bảo trong giao dịch cầm cố. Theo quy định tại các Điều 166, 167 của **Luật Đất đai năm 2013** đều không ghi nhận quyền cầm cố của người sử dụng đất mà người sử dụng đất chỉ có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất và phải thực hiện theo đúng các thủ tục, trình tự do luật định. Đồng thời, về điều kiện giao dịch dân sự có hiệu lực được quy định tại Điều 122, 389 của **Bộ luật dân sự 2005** mà cụ thể một trong các quy định đó là các bên chủ thể khi giao kết hợp đồng nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. nhưng giữa vợ chồng ông Ng Văn B và bà Trần Thị Nh đã cầm cố phần đất trên cho vợ chồng Phan Chí Ng và bà Nguyễn Thị Th đây là giao dịch trái pháp luật nên hợp đồng cầm cố bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 BLDS 2005 hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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.

Buộc anh Phan Chí Ng và chị Nguyễn Thị Th trả cùng có trách nhiệm giao trả phần đất qua đo đạc tại thửa số 01 (thửa 1393, tờ bản đồ số 04), diện tích 1127,5m² cho ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh để đảm bảo nghĩa vụ với Ngân hàng. Đối với số tiền ông B, Bà Nh nhận của anh Nguyễn, chị Th là 40.000.000 đồng đã được giải quyết bằng bản án số: 21/2023/DS-ST, Ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân và anh Nguyễn chị Th không yêu cầu giải quyết nên không xem xét, giải quyết.

[4.3]. Đối với phần đất thửa 02 qua đo đạc thực tế 1782.9m², ông Ng Văn V bà Nguyễn Thị Kim L xác định là đất của ông bà được cha mẹ cho và ông bà đã sử dụng được 27 năm, nhưng đến nay ông bà không đăng ký QSD đất được, hiện đang cho ông L thuê, việc thuê đất các bên chỉ lập giấy tay, thuê hàng năm. Tuy nhiên, đất này do ông

Ng Văn B đứng tên QSD đất là người sở hữu hợp pháp nên ông có quyền định đoạt, hiện ông đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP K để đảm bảo khoản vay. Khi cho vay Ngân hàng có tiến hành thẩm định, về hình thức và nội dung thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật. ông Ng Văn V bà Nguyễn Thị Kim L ngoài lời khai của mình thì ông bà không có gì chứng minh phần đất nêu trên là của ông bà do đó không có cơ sở hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ng Văn B, hơn nữa phần đất trên do ông Ng Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông V, bà L không phải là chủ sở hữu tài sản mà hợp đồng cho ông Ng Văn L Thuê đất. Hơn nữa vợ chồng ông V, bà L cho ông Ng Văn L thuê thì lúc này đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP K, do đó căn cứ Điều 122 BLDS giao dịch dân sự vô hiệu. định tại Điều 131 BLDS 2015 hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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 đó cần buộc ông V, bà L và ông L cùng có trách nhiệm giao trả phần đất qua đo đạc tại thửa số 02, đo đạc thực tế 1782.9m² cho ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh để đảm bảo nghĩa vụ với Ngân hàng.

Do ông Ng Văn L không đặt ra yêu cầu gì đối với việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông V và bà L nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[4.4]. Đối với phần đất qua đo đạc tại thửa 03 và thửa 04: ông Đ bà Ph xác định nhận chuyển nhượng từ ông Ng Văn Đạm, bà Trần Thị Dự (anh ruột chị dâu của ông B) vào năm 2002(hiện ông Đạm bà Duwh đã chết), giá chuyển nhượng là 24 chỉ 2,5 phân vàng 24k. Tuy nhiên khi chuyển nhượng, đất này ông Đạm bà Dự chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Theo quy định tại Phần II, mục 2, tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình có quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau này 15/10/1993 như sau:

2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993.

a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

Nên việc chuyển nhượng này trái quy định của pháp luật nên giao dịch này vô hiệu từ thời điểm xác lập. Đất này do ông Ng Văn B đứng tên QSD đất vào năm 2013 nên là người sở hữu hợp pháp và ông B mới có quyền định đoạt, hiện ông đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP K để đảm bảo khoản vay. Khi cho vay Ngân hàng có tiến hành thẩm định, về hình thức và nội dung thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, cần hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ bà Ph với ông Đạm bà Dư. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có đưa các con ông Đạm bà Dư vào tham gia tố tụng do ông Đạm bà Dư đã chết. Các con của ông Đạm bà Dư gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn E, Nguyễn Văn Rót, Nguyễn Văn RE họ đều không hợp tác với Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến; đồng thời ông Đ bà Ph không đặt ra yêu cầu gì. Do đó, buộc ông Đ bà Ph có trách nhiệm liên đới giao trả phần đất qua đo đạc tại thửa số 03 (Thửa 0810, tờ bản đồ số 15), diện tích Diện tích 2247,9m² và thửa số 04 (thửa 0811, tờ bản đồ số 15) diện tích 964.7m² cho ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh để bảo đảm nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP K. Ông Ng Minh Đ, bà Trần Thị Ph có quyền khởi kiện người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đạm và Dư để yêu cầu giải quyết hậu quả khi giao dịch chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu trong vụ án khác.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông B Bà Nh chịu theo quy định.

[6]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 6.070.000 đồng đã chi hết. Buộc ông Ng Văn B, bà Trần Thị Nh phải nộp số tiền 6.070.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 179, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 122, 127, 137, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Luật đất đai năm 2003, 2013;
- Áp dụng Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình;
- Áp dụng Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10.8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với ông Ng Văn B và bà Trần Thị Nh.

Buộc ông Ng Văn B và bà Trần Thị Nh có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP K số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/7/2023 là 153.213.738 đồng, Trong đó, nợ gốc là 101.000.000 đồng và lãi trong hạn là 3.257.250 đồng. lãi quá hạn 47.447.275 đồng, lãi phạt chậm trả là 1.509.213 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Ng Văn B, bà Trần Thị Nh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh 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.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ng Văn B và bà Trần Thị Nh với vợ chồng Phan Chí Ng và bà Nguyễn Thị Th là vô hiệu

2.1 Buộc anh Phan Chí Ng và chị Nguyễn Thị Th trả cùng có trách nhiệm giao trả phần đất qua đo đạc tại thửa số 01 (thửa 1393, tờ bản đồ số 04), diện tích 1127,5m² cho ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh để bảo đảm nghĩa vụ với Ngân hàng.

2.2. Đối với số tiền ông B, Bà Nh nhận của anh Nguyễn, chị Th là 40.000.000 đồng đã được giải quyết bằng bản án số: 21/2023/DS-ST, Ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân và anh Nguyễn chị Th không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

3. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ng Văn V bà Nguyễn Thị Kim L với ông Ng Văn L là vô hiệu.

3.1 Buộc Nguyễn Văn V bà Nguyễn Thị Kim L và ông Ng Văn L cùng có trách nhiệm giao trả phần đất qua đo đạc tại thửa số 02, đo đạc thực tế 1782.9m² cho ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh.

3.2. Ông Ng Văn L không đặt ra yêu cầu gì đối với việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông V và bà L nên không đặt ra xem xét giải quyết.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ng Minh Đ, bà Trần Thị Ph với vợ chồng ông Ng Văn Đạm, bà Trần Thị Dự vô hiệu.

4.1 Buộc ông Ng Minh Đ bà Trần Thị Ph có nghĩa vụ liên đới giao trả phần đất qua đo đạc thực tế tại thửa 03 (thửa 0810, tờ bản đồ số 15) diện tích 2247,9m² và thửa số 04 (thửa 0811, tờ bản đồ số 15), diện tích 964.7m² cho ông B Bà Nh thực hiện nghĩa vụ đảm bảo với Ngân hàng.

4.2 Ông Ng Minh Đ, bà Trần Thị Ph có quyền khởi kiện người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đạm và Dự để yêu cầu giải quyết hậu quả khi giao dịch chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu trong vụ án khác.

5. Trong trường hợp ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng TMCP K thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp NĐ, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu để thu hồi nợ. Bao gồm:

***Thửa số 01 (thửa 1393, tờ bản đồ số 4): Diện tích 1127,5m²**

- Hướng Đông giáp đất ông Ng Thế Anh có cạnh dài 43,10m
- Hướng Tây giáp đất ông Ng Văn B (phần đất không thể chấp) có cạnh dài 59,72m
- Hướng Nam giáp đất ông Võ Phước Lộc có cạnh dài 10.63m + 12.04m + 6.81m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Ng Văn Chí có cạnh dài 22.22m.

Thông tin thửa đất:

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 1393, tờ bản đồ số 14 do ông Ng Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng trên đất: không có vật kiến trúc và cây trái nào. Hiện anh Nguyễn, chị Th đang canh tác trồng lúa do nhận cổ từ ông Ng Văn B.

***Thửa số 02 (thửa 747, tờ bản đồ số 15): Diện tích 1782.9m²**

- Hướng Đông giáp Kênh thủy lợi có cạnh dài 2.41m + 41.74m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trương Văn Mỹ có cạnh dài 6.20m + 34.04m + 2.48m.
- Hướng Nam giáp thửa số 03 đang tranh chấp có cạnh dài 18.40m + 6.42m + 15.76m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Ng Văn V có cạnh dài 40.63m

Thông tin thửa đất:

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 1993: Nằm trong thửa 0747, tờ bản đồ số 15 do ông Ng Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 191, tờ bản đồ số 18 do hộ ông Ng Văn V đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng trên đất: không có vật kiến trúc và cây trái nào. Hiện ông L đang canh tác trồng lúa.

***Thửa số 03 (thửa 0810, tờ bản đồ số 15): Diện tích 2247,9m²**

- Hướng Đông giáp Kênh thủy lợi có cạnh dài 56.31m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trương Văn Mỹ có cạnh dài 13.33m + 45.22m.
- Hướng Nam giáp thửa số 04 đang tranh chấp có cạnh dài 39.26m.
- Hướng Bắc giáp thửa số 02 đang tranh chấp có cạnh dài 18.40m + 6.42m + 15.76m.

Thông tin thửa đất:

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 1993: Nằm trong thửa 0810, tờ bản đồ số 15 do ông Ng Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 207, tờ bản đồ số 18 do hộ ông Ng Minh Đ đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng trên đất: không có vật kiến trúc và cây trái nào. Hiện ông Đ, bà Ph đang canh tác trồng lúa.

***Thửa số 04 (thửa 0811, tờ bản đồ số 15): Diện tích 964.7m²**

- Hướng Đông giáp Kênh thủy lợi có cạnh dài 26.23m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trương Văn Mỹ có cạnh dài 17.22m + 5.44m.
- Hướng Nam giáp đất ông Trương Văn Mỹ có cạnh dài 14.24m + giáp đất ông Ng Minh Đ có cạnh dài 24.31m.
- Hướng Bắc giáp thửa số 03 đang tranh chấp có cạnh dài 39.26m.

Thông tin thửa đất:

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 1993: Nằm trong thửa 0811, tờ bản đồ số 15 do ông Ng Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 207, tờ bản đồ số 18 do hộ ông Ng Minh Đ đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng trên đất: không có vật kiến trúc và cây trái nào. Hiện ông Đ, bà Ph đang canh tác trồng lúa.

6. Về án phí:

Buộc ông Ng Văn B bà Trần Thị Nh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 7.661.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí. Đại diện Ngân hàng TMCP K đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 2.858.000 đồng theo biên lai thu số 0005845 ngày 14/6/2021 sẽ được hoàn lại toàn bộ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

7. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 6.070.000 đồng đã chi hết. Buộc ông Ng Văn B, bà Trần Thị Nh phải nộp số tiền 6.070.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K. Ngân hàng TMCP K đã dự nộp số tiền 7.000.000 đồng nên được hoàn lại số tiền 930.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân.

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 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.

Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15

ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BL;
- VKSND huyện HD;
- CC.THADS huyện HD;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Lâm Bé Nhi