

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN ĐỀ
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **04/2018/KDTM-ST**

Ngày: 29-11-2018

*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng cầm cố QSDĐ*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chiêm Ngọc Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Huy Tùng.

2/ Ông Nguyễn Văn Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Qual – Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kiến Thức - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2018/TLST-KDTM ngày 21/5/2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2018/QĐXXST-KDTM ngày 26/10/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ trụ sở: Đường N, quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đại P – Trưởng PGD M, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2018) (có mặt).

Địa chỉ: Đường L, ấp C, thị trấn , huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. *Bị đơn:*

- Ông Trà S, sinh năm 1963 (vắng mặt).

- Bà Lý Thị D, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

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

- Bà Trà Thị Mỹ D, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Quách H, sinh năm 1969 (có mặt).

- Bà Thạch Thị P, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 07/4/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của nguyên đơn Ngân hàng S (sau đây gọi là Ngân hàng) trình bày: Nguyên đơn yêu cầu ông Trà S và bà Lý Thị D trả cho Ngân

hàng tổng số tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 19/11/2018 là 33.700.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 18.250.000 đồng và lãi quá hạn 15.450.000 đồng) vì vào ngày 24/4/2017 ông S, bà D có ký kết hợp đồng tín dụng số LD 1710800508 với Ngân hàng với mức Ngân hàng cho vay là 200.000.000 đồng. Số tiền giải ngân là 150.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 27/4/2017, lãi suất thỏa thuận 03 tháng đầu 12%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần giải ngân theo thỏa thuận của các bên, được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay. Thời hạn vay đến ngày 24/4/2020, mục đích vay để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp tổng hợp, trả lãi vào ngày 15/11/2017 và ngày 27/4/2018 và trả nợ gốc vào ngày 27/4/2018. Từ ngày xác lập hợp đồng đến nay, mặc dù lãi suất theo quy định được điều chỉnh tăng, tuy nhiên Ngân hàng vẫn tạo điều kiện ưu đãi cho ông S, bà D trả với mức lãi suất 1%/tháng, không tăng lãi suất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà D đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả lãi cũng như vốn vay cho Ngân hàng. Hiện ông S, bà D còn nợ vốn gốc 150.000.000 đồng, nợ lãi là 33.700.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 18.250.000 đồng và lãi quá hạn 15.450.000 đồng).

Để đảm bảo khoản nợ vay trên, ông S, bà D có thể chấp tài sản là:

1/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 264487, thửa số 1075, tờ bản đồ số 01, diện tích 844.0m², tọa lạc ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trà S và bà Lý Thị D ngày 28/12/2016, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1710800508.1 ngày 25/4/2017;

2/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 931948, thửa số 949, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.550m², tọa lạc ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lý Thị D và ông Trà S ngày 30/3/2012;

3/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 164823, thửa số 1071, tờ bản đồ số 01, diện tích 338m², tọa lạc ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trà S và bà Lý Thị D ngày 20/4/2015. Thửa 949 và thửa 1071 nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD17108005008.02 ngày 25/4/2017.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông S, bà D trả tiền vốn gốc và lãi vay, tổng cộng 181.075.000 đồng. Trong trường hợp ông S, bà D không trả thì yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn là ông Trà S và bà Lý Thị D, nhưng ông S, bà D không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án cung cấp lời khai, không đến tham dự buổi hòa giải cũng như không đến phiên tòa để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trà Thị Mỹ D, nhưng bà D không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án cung cấp lời khai, không đến tham dự buổi hòa giải cũng như không đến phiên tòa để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Quách H và bà Thạch Thị P có yêu cầu độc lập cùng trình bày:* Vào ngày 17/02/2017, ông Trà S và bà Lý Thị D có cổ đất cho vợ chồng ông H, bà P, diện tích 04 công tằm lớn, trong thời hạn 03 năm với giá 40 chỉ vàng 24k, tại thửa đất số 949, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Khi cổ có làm giấy tay, có chữ ký của ông Trà S và bà Lý Thị D và có ông Trương Hải P làm chứng. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà D trả số tiền nợ vay, nếu không thì yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản thế chấp, trong đó có phần đất mà ông S, bà D đã cổ cho vợ chồng ông H, bà P tại thửa 949 nêu trên. Ông H, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trà S và bà Lý Thị D phải trả cho vợ chồng bà số tiền 40 chỉ vàng 24k. Vợ chồng ông H, bà P sẽ giao trả lại phần đất tại thửa đất số 949, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cho ông S và bà D.

Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng, ông H, bà P chấp hành đúng pháp luật, tuy nhiên sự chấp hành pháp luật của ông S, bà D và ông P là chưa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Quách H và bà Thạch Thị P.

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

[1] Bị đơn ông Trà S, bà Lý Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trà Thị Mỹ D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông, bà có tên nêu trên.

[2] Khi thụ lý Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bị đơn trả lại số vàng cổ đất. Do phát sinh thêm yêu cầu nêu trên, nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” cho phù hợp.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại hợp đồng tín dụng số LD 1710800508, ngày 24/4/2017 ông S, bà D ký kết với Ngân hàng với hạn mức Ngân hàng cho vay là 200.000.000 đồng. Số tiền thực tế giải ngân là 150.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 27/4/2017. Thời hạn vay đến ngày 27/4/2018, lãi suất 03 tháng đầu 1%/tháng. Lãi suất chỉ áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, các lần giải ngân sau (nếu có), lãi suất do Ngân hàng xác định tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ (theo mẫu của Ngân hàng). Từ tháng thứ 04 trở đi lãi suất được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng lãnh cuối kỳ của Ngân hàng cộng biên độ 5,2%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Mục đích vay bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp tổng hợp. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, ông S và bà D có trách nhiệm thanh toán lãi vào ngày 15/11/2017 và

ngày 27/4/2018, trả nợ gốc vào ngày 27/4/2018. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S và bà D đã nhận đủ số tiền vay, nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả lãi và vốn vay theo thỏa thuận. Từ ngày xác lập hợp đồng đến nay, mặc dù lãi suất theo quy định được điều chỉnh tăng, tuy nhiên Ngân hàng vẫn tạo điều kiện ưu đãi cho ông S, bà D được trả với mức lãi suất 1%/tháng, không tăng lãi suất. Tính đến ngày 19/11/2018 ông S, bà D còn nợ vốn gốc 150.000.000 đồng, nợ lãi là 33.700.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 18.250.000 đồng và lãi quá hạn 15.450.000 đồng), nên Ngân hàng kiện yêu cầu ông S, bà D trả lại số tiền nêu trên và lãi phát sinh cho đến khi trả xong số nợ.

Xét thấy, việc ông S, bà D không thực hiện nghĩa vụ trả lãi và vốn vay theo giao kết trong hợp đồng, đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng cho vay mà các bên đã ký kết và vi phạm thời hạn trả nợ theo thỏa thuận tại Giấy nhận nợ ngày 27/4/2017. Ông S, bà D là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho ông S, bà D nhưng ông S, bà D không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án cung cấp lời khai, không đến tham dự buổi hòa giải cũng như không đến phiên tòa để trình bày ý kiến, cũng không phản đối những tình tiết, sự kiện do Ngân hàng xuất trình, nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định ông S, bà D có vay tiền của Ngân hàng, hiện còn nợ gốc 150.000.000 đồng, nợ lãi là 33.700.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 18.250.000 đồng và lãi quá hạn 15.450.000 đồng), tổng cộng 183.700.000 đồng, nên Ngân hàng yêu cầu ông S, bà D trả số nợ nêu trên phù hợp với quy định phù hợp với quy định tại 95 Luật Các tổ chức tín dụng. Xét thấy, mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập là phù hợp theo quy định tại Điều 11 của Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà Nước ban hành và Điều 1 và Điều 2 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/04/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà Nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, số tiền lãi theo yêu cầu nêu trên, Ngân hàng đã áp dụng tính tiền lãi đúng theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay. Do vậy, Ngân hàng yêu cầu ông S, bà D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền vốn và lãi 183.700.000 đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Để đảm bảo cho khoản nợ vay, ông S, bà D có thể chấp tài sản là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 264487, thửa số 1075, tờ bản đồ số 01, diện tích 844.0m², tọa lạc ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh S, do UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trà S và bà Lý Thị D ngày 28/12/2016, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1710800508.1 ngày 25/4/2017;

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 931948, thửa số 949, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.550m², tọa lạc ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lý Thị D và ông Trà S ngày 30/3/2012;

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 164823, thửa số 1071, tờ bản đồ số 01, diện tích 338m², tọa lạc ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trà

S và bà Lý Thị D ngày 20/4/2015. Thửa 949 và thửa 1071 nên trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1710800508.2 ngày 25/4/2017.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 28/8/2018 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Thửa đất số 1075, có diện tích 844m², trên đất có căn nhà cấp 4, kết cấu nền lát gạch men, cửa nhôm, máy lợp tole; Thửa 1071 có diện tích 338m², hiện không có ai đang quản lý, sử dụng. Đối với thửa đất 949 hiện ông Quách H và bà Thạch Thị P đang quản lý sử dụng. Thấy rằng, thửa 1075 và thửa 1071 cấp cho hộ ông Trà S và bà Lý Thị D, vào thời điểm xác lập Hợp đồng thế chấp ngày 25/4/2017 hộ ông Trà S có ông Trà S, bà Lý Thị D và bà Trà Thị Mỹ D (con ông S) và bà D đã có hợp đồng ủy quyền, có chứng thực của UBND xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng đồng ý cho ông Trà S và bà Lý Thị D sử dụng 02 thửa đất trên để thế chấp cho Ngân hàng (bút lục 54). Xét thấy, về hình thức và nội dung Hợp đồng thế chấp, trình tự và thẩm quyền đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại các Điều 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, nên Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Trong Hợp đồng thế chấp có giao kết về quyền và nghĩa vụ của các bên, điều kiện, thời hạn và phương thức xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ đến hạn mà người vay nợ không thực hiện. Do đó, Ngân hàng yêu cầu nếu như ông S, bà D không tự nguyện trả nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Tòa Hội đồng xét xử không đặt ra việc xử lý tài sản thế chấp ngay mà đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, khi Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án thì ông S, bà D phải tự nguyện trả số tiền nợ nêu trên. Nếu không tự nguyện trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp (theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1710800508.1 ngày 25/4/2017 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1710800508.2 ngày 25/4/2017) để thu hồi nợ cho Ngân hàng, theo quy định tại Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Xét yêu cầu độc lập của ông Quách H và bà Thạch Thị P về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà D trả cho vợ chồng bà số tiền cổ đất vào ngày 17/02/2017, giá cổ đất là 40 chỉ vàng 24k, vì theo vợ chồng ông H, bà P thì vào ngày 17/02/2017, vợ chồng ông có nhận cổ đất 04 công tầm lớn của ông S, bà D, trong thời hạn 03 năm với giá 40 chỉ vàng 24k, tại thửa đất số 949, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Khi cổ có làm giấy tay, có chữ ký của ông Trà S và bà Lý Thị D và có ông Trương Hải P làm chứng. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà D trả số tiền nợ vay, nếu không thì yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản thế chấp, trong đó có phần đất mà ông S, bà D đã cổ cho vợ chồng ông H, bà P nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S và bà D trả cho vợ chồng ông H, bà P 40 chỉ vàng 24k. Vợ chồng ông H, bà P sẽ giao trả lại phần đất trên cho ông S và bà D.

Nhận thấy, vào ngày 17/02/2017 ông H, bà P với vợ chồng ông S, bà D có làm giấy tay “Tờ cổ đất ruộng”, diện tích 04 công tầm lớn, thời hạn cổ đến năm 2020, có ông S, bà D ký tên trong tờ cổ đất, có người làm chứng là ông Trương Hải P ký tên xác nhận. Tuy tờ cổ đất không ghi rõ cổ tại thửa 949, nhưng qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất ông H, bà P đang thực tế canh tác trên thửa 949, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.550m², tọa lạc ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc

Trăng, do đó có căn cứ để xác định phần đất cổ là thửa 949 nêu trên. Theo của ông Trương Hải P trình bày thì ông có chứng kiến việc vợ chồng ông H nhận cổ đất của vợ chồng ông S vào ngày 17/02/2017, ông có trực tiếp chứng kiến việc giao nhận 40 chỉ vàng 24k giữa 02 bên và ông có ký tên nhân chứng trong tờ cổ đất ruộng ngày 17/02/2017 (bút lục 181). Đồng thời qua xác minh của Tòa án ngày 03/10/2018 thì được ông Hứa Sâm B – Trưởng Ban nhân dân ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cho biết, giá đất cổ tại khu vực ấp B, xã V, huyện Đ, trong khoảng năm 2017 là từ 05 đến 10 chỉ vàng 24k/công tầm lớn. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông S, bà D có nội dung ông H, bà P yêu cầu ông S, bà D trả số vàng 40 chỉ cổ đất và ông H, bà P đồng ý trả đất lại cho ông S, bà D, nhưng ông S, bà D không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không phản đối những tình tiết, sự kiện do ông H, bà P xuất trình, nên căn cứ các tài liệu chứng cứ nêu trên và căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định ông S, bà D có cổ đất tại thửa 949 nêu trên cho ông H, bà P là 40 chỉ vàng 24K, nên việc ông H, bà P có yêu cầu độc lập nêu trên là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét thấy vào ngày 24/02/2017 ông S, bà D đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản nợ vay theo hợp đồng vay nêu trên, có thế chấp tài sản tại thửa 949, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2014, người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất, do đó hai bên xác lập hợp đồng cầm cố là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, hai bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay phần đất tại thửa 949 do ông H, bà P quản lý, sử dụng nên buộc ông H, bà P giao trả lại cho ông S, bà D và ông S, bà D phải trả lại cho ông H, bà P 40 chỉ vàng 24K, quy đổi bằng tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng 3.350.000 đồng/chỉ x 40 chỉ = 134.000.000 đồng. Do hai bên đều có lỗi vì pháp luật buộc hai bên phải biết việc cầm cố đất pháp luật không cho phép (mỗi bên lỗi 50%), cho nên thiệt hại xảy ra hai bên cùng chịu, không phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông Quách H, bà Thạch Thị P, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 800.000 đồng, ông Trà S và bà Lý Thị D cùng phải chịu. Do Ngân hàng đã tạm nộp trước nên ông S, bà D có phải trả lại cho Ngân hàng 800.000 đồng.

[8] Về án phí sơ thẩm: Ông Trà S và bà Lý Thị D cùng phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 183.700.000 đồng x 5% = 9.185.000 đồng và án phí đối với 50% giá trị hợp đồng cầm cố bị vô hiệu là 134.000.000 đồng x 50% = 67.000.000 đồng x 5% = 3.350.000 đồng, tổng cộng 12.535.000 đồng. Ông Quách H và bà Thạch Thị P cùng phải chịu án phí đối với 50% giá trị hợp đồng cầm cố bị vô hiệu là 134.000.000 đồng x 50% = 67.000.000 đồng x 5% = 3.350.000 đồng, theo quy định tại khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ngân hàng không phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Các Điều 131, 317, 318, 319, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S. Buộc ông Trà S và bà Lý Thị D trả cho Ngân hàng tổng số tiền vốn gốc 150.000.000 đồng và lãi vay 33.700.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 18.250.000 đồng, lãi quá hạn 15.450.000 đồng), tổng cộng 183.700.000 đồng (Một trăm tám mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày 30/11/2018 nếu ông Trà S và bà Lý Thị D không thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng, thì ông Trà S và bà Lý Thị D còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Trà S và bà Lý Thị D phải tự nguyện trả số tiền nêu trên. Nếu không tự nguyện thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 264487, thửa số 1075, tờ bản đồ số 01, diện tích 844.0m², tọa lạc ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trà S và bà Lý Thị D ngày 28/12/2016, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1710800508.1 ngày 25/4/2017;

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 931948, thửa số 949, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.550m², tọa lạc ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lý Thị D và ông Trà S ngày 30/3/2012 và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 164823, thửa số 1071, tờ bản đồ số 01, diện tích 338m², tọa lạc ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trà S và bà Lý Thị D ngày 20/4/2015, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1710800508.2 ngày 25/4/2017, để Ngân hàng thu hồi nợ.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Quách H và bà Thạch Thị P về việc yêu cầu ông Trà S và bà Lý Thị D trả lại 40 chỉ vàng 24k cổ đất.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng xác lập giữa ông Quách H, bà Thạch Thị P với ông Trà S, bà Lý Thị D ngày 17/02/2017 bị vô hiệu.

- Buộc ông Trà S và bà Lý Thị D trả cho ông Quách H và bà Thạch Thị P số vàng cổ đất là 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24 kara. 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 3.350.000đồng/chỉ x 40 chỉ = 134.000.000 đồng (Một trăm ba mươi bốn triệu đồng).

- Buộc ông Quách H và bà Thạch Thị P giao trả cho ông Trà S và bà Lý Thị D diện tích đất 5.550m², thuộc thửa 949, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 605, có số đo 24m;

Hướng Tây giáp kênh thủy lợi, có số đo 22,10m;

Hướng Nam giáp thửa 606, có số đo 245,06m;

Hướng Bắc giáp thửa 938, có số đo 236,47m.

2/ Về chi phí thẩm định: Ông Trà S và bà Lý Thị D cùng phải chịu 800.000 đồng. Do Ngân hàng đã tạm nộp trước nên ông S, bà D có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) chi phí thẩm định tài sản thế chấp.

3/ Về án phí sơ thẩm: Ông Trà S và bà Lý Thị D cùng phải chịu 12.535.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

Ông Quách H và bà Thạch Thị P cùng phải chịu 3.350.000 đồng (Ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 3.300.000 đồng, bà P đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002828 ngày 18/9/2018 và Biên lai thu số 0002846 ngày 28/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông H, bà P được nhận lại tiền thừa là 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi nghìn đồng),

Ngân hàng không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.181.250 đồng (Bốn triệu một trăm tám mươi một nghìn hai trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu số 0009591, ngày 18/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ST (Phòng KTNV&THA);
- Đương sự;
- VKSND huyện Đ;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Chiêm Ngọc Linh