

Bản án số: 93/2022/DS-ST
Ngày: 12/12/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng vay

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ R, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Nhạn

2. Bà Cao Thị Mỹ Phượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Hải – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Ngô Thanh Sử – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã R Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 253/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng vay, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2022/QĐXX-ST ngày 01 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A

Địa chỉ trụ sở: 40-42-44 Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn Anh, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công T, chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch Hộ Phòng – Chi nhánh Bạc Liêu. Theo văn bản ủy quyền số 58/UQ-NHKL ngày 26/3/2020 (có mặt)

- Đồng bị đơn: Ông Đặng Trường T sinh năm 1977 (vắng mặt)

Bà Trần Thị Kiều P sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Duy T sinh năm 1978 (vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1978 (có mặt)
 3. Anh Đặng Duy K, sinh năm 1999 (vắng mặt)
 4. Anh Đặng Duy Kh, sinh năm 2008 (vắng mặt)
 5. Ông Đặng Văn U sinh năm 1992 (có đơn xin xét xử vắng mặt)
 6. Bà Trần Diệu H1, sinh năm 1992 (có đơn xin xét xử vắng mặt)
 7. Ông Hà Văn V, sinh năm 1966 (vắng mặt)
 8. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967 (vắng mặt)
 9. Ông Đặng Trường Giang, sinh năm 1970 (vắng mặt)
 10. Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1971 (vắng mặt)
 11. Ông Hà Văn Th1, sinh năm 1965 (vắng mặt)
 12. Bà Trần Thị X, sinh năm 1970 (vắng mặt)
 13. Ông Võ Văn E, sinh năm 1974 (có mặt)
 14. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1942 (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy quyền Ngân hàng (sau đây được gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Ông Đặng Trường T và bà Trần Thị Kiều P có vay của Ngân hàng A số tiền cụ thể như sau:

Hợp đồng thứ nhất: Hợp đồng tín dụng số: 102/18/HĐTD/0201-6029 ngày 16/7/2018. Số tiền vay 600.000.000 đồng, mục đích vay thanh toán tiền mua xe cuộc đã qua sử dụng để phục vụ hoạt động kinh doanh xe cuộc ủi; Ngân hàng giải ngân ngày 17/7/2018; thời hạn vay 60 tháng, ngày đến hạn 17/7/2023. Lãi suất cho vay 11.07%/năm tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vốn thực tế. Lãi suất cho vay được cố định trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Kể từ tháng thứ 4 lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính như sau: Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng cùng loại tiền đang vay, loại lãi cuối kỳ của Ngân hàng Kiên Long công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 4,05%/năm. Lãi suất sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.

Tài sản thế chấp dùng để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số: 102/18/HĐTC-BDS/0201-6029 ngày 16/7/2018 cụ thể: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích 13.814,9m² thuộc thửa 46, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BY

607972 do UBND thị xã R cấp ngày 23/10/2015.

Hợp đồng thứ hai: Hợp đồng tín dụng số: 105/18/HĐTD/0201-6029 ngày 16/7/2018. Số tiền vay 400.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi; Ngân hàng giải ngân ngày 17/7/2018; thời hạn vay 12 tháng, ngày đến hạn 17/7/2019. Lãi suất cho vay 11.98%/năm tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vốn thực tế. Lãi suất cho vay được cố định trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Kể từ tháng thứ 4 lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính như sau: Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng cùng loại tiền đang vay, loại lãi cuối kỳ của Ngân hàng Kiên Long công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3.78%/năm. Lãi suất sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Tài sản thế chấp dùng để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số: 105/18/HĐTC-BDS/0201-6029 ngày 16/7/2018 cụ thể:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích 9.195,7m² thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 405297 do UBND huyện R nay là thị xã R cấp ngày 21/8/2013.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích 1.465,2m² thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 405296 do UBND huyện R nay là thị xã R cấp ngày 21/8/2013.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích 5.790,6m² thuộc thửa 201, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 405294 do UBND huyện R nay là thị xã R cấp ngày 21/8/2013.

Kể từ ngày vay đến nay ông T và bà P thanh toán không đầy đủ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên đã vi phạm nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng tín dụng do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T và bà P thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc của 02 hợp đồng tín dụng nêu trên là 747.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 05/10/2020 gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn là: 116.386.803 đồng; đồng thời yêu cầu ông T và bà P phải tiếp tục trả 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. Nếu ông T và bà P không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi

hành án có thẩm quyền bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Bị đơn ông Đặng Trường T và bà Trần Thị Kiều P dù đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như vắng mặt tại phiên toà xét xử mà không có lý do chính đáng, nên Toà án không thể ghi nhận ý kiến của ông T và bà P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Ông Đặng Duy T và bà Phạm Thị H trình bày: Ông T và bà H thống nhất xác định đối với các phần đất đang tranh chấp có diện tích 5348.0m² thuộc một phần của thửa 201, một phần thửa 184 và diện tích 9.195,7m² thuộc thửa 109, tờ bản đồ 06 hiện tại do ông bà là người trực tiếp quản lý sử dụng. Nay ông T và bà P thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng thì ông bà đồng ý giao lại phần đất trên ông T để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng. Đối với căn nhà chính có diện tích 137.175m² và nhà phụ có diện tích 54.87m² mặc dù ông T đứng tên quyền sử dụng đất nhưng nhà là do ông T xây dựng và quản lý từ trước cho đến nay, do đó ông T không đồng ý phát mãi tài sản là căn nhà.

- Ông Võ Văn E trình bày: Giữa ông và ông T có thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vào ngày 20 tháng 4 năm 2013 (âm lịch), việc cầm cố có làm giấy tay và được trưởng ấp xác nhận. Ông T có cầm cố phần đất cho ông có diện tích 3,5 công tầm cây với giá 36 chỉ vàng 24k, ông Trinh đã trả cho ông được 01 chỉ vàng 24k, còn nợ lại 35 chỉ vàng 24k. Hiện tại ông đang trực tiếp quản lý sử dụng 1,5 công đất còn 1,5 công đất ông cho ông T thuê lại và hiện tại người đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này là ông T. Phần đất này hiện nay phát sinh tranh chấp với Ngân hàng do ông T mang đi thế chấp, do đó ông đồng ý giao lại phần đất ông đang sử dụng cho ông Trinh để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng. Tuy nhiên, ông E yêu cầu ông T có trách nhiệm trả lại ông 35 chỉ vàng 24k đã nhận khi cố đất, ngoài ra ông không còn yêu cầu gì khác.

- Ông Hà Văn Th, bà Nguyễn Thị M, ông Hà Văn V, bà Trần Thị X, ông Đặng Trường Gi, bà Phạm Thị Th: Thống nhất xác định đối với tranh chấp giữa các ông bà với ông T đã được các bên thoả thuận giải quyết xong nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên toà Ngân hàng xác định:

- Ngày 09/9/2022 Ngân hàng có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung ông T và bà P đã trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng số: 102/18/HĐTD/0201-6029 ngày 16/7/2018, do đó Ngân hàng không yêu cầu gì đối với Hợp đồng tín dụng số: 102/18/HĐTD/0201-6029 ngày 16/7/2018.

- Ngày 09/11/2022 Ngân hàng có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung không yêu cầu xử lý một phần tài sản thế chấp là đất nền có diện tích 81m² thuộc thửa 201, tờ bản đồ 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 405294 do UBND huyện R nay là thị xã R cấp ngày 21/8/2013

- Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T và bà P có trách nhiệm thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng số 105/18/HĐTC-BĐS/0201-6029 ngày 16/7/2018 với số tiền nợ gốc là: 400.000.000 đồng; lãi tính đến ngày 12/12/2022 là: Lãi trong hạn là 15.375.342 đồng; lãi quá hạn là: 235.356.164 đồng, tổng số tiền 650.731.506 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông T và bà P không có khả năng thanh toán, hoặc không thanh toán đầy đủ thì đề nghị được xử lý tài sản thế chấp theo 105/18/HĐTC-BĐS/0201-6029 ngày 16/7/2018, sau khi trừ đi diện tích 81m² đất mồ mã.

Tại phiên tòa ông E yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà P cùng có trách nhiệm trả cho ông 35 chỉ vàng 24k đã nhận cầm cố quyền sử dụng đất, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử đã xác định đúng quan hệ tranh chấp. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật. Đồng bị đơn anh T và chị P vắng mặt trong phiên họp công khai chứng cứ; vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không có lý do chính đáng là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông T và bà P thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 400.000.000 đồng; lãi trong hạn là 15.375.342 đồng; lãi quá hạn là: 235.356.164 đồng, tổng số tiền 650.731.506 đồng (tiền lãi tạm tính đến ngày 12/12/2022) và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông T và bà P không có khả năng thanh toán, hoặc không thanh toán đầy đủ thì đề nghị được xử lý tài sản thế chấp theo 105/18/HĐTC-BĐS/0201-6029 ngày 16/7/2018, sau khi trừ đi diện tích 81m² đất mồ mã. Đình chỉ một phần nội dung mà Ngân hàng đã rút đơn khởi kiện. Chấp nhận yêu cầu của ông Én, buộc ông T và bà P có trách nhiệm trả cho ông Én 35 chỉ vàng 24k đã nhận cầm cố quyền sử dụng đất. Đối với tài sản thế chấp là căn nhà tài sản của ông Tùng và bà Hiền trong trường hợp ông T1, bà H1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng tài

sản thì được quyền ưu tiên mua lại diện tích đất gắn liền với căn nhà trong giai đoạn thi hành án mà không phải trả giá trị căn nhà.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng có yêu cầu ông T, bà P trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng bị đơn là ông T, bà P có nơi cư trú tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã R.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Đồng bị đơn ông T, bà P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Đặng Văn U chị Trần Diệu H có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Đặng Duy T, anh Đặng Duy K, anh Đặng Duy Kh, ông Hà Văn V, bà Nguyễn Thị M, ông Hà Văn Th, bà Trần Thị X, ông Đặng Trường Gi, bà Phạm Thị Th đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.2] Ngày 09/9/2022 Ngân hàng rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng tín dụng số: 102/18/HĐTD/0201-6029 do ông Tr và bà P đã thanh toán nợ xong đối với hợp đồng này đồng thời không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với hợp đồng tín dụng số 102/18/HĐTD/0201-6029 nêu trên. Ngày 09/11/2022 Ngân hàng rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là diện tích 81m² thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ 06 QSDĐ số 405294 cấp ngày 21/8/2013. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng nêu trên là tự nguyện, không bị ai ép buộc nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ giải quyết đối với phần rút yêu cầu khởi kiện nêu trên của Ngân hàng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Căn cứ hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ của ông T, bà P đủ cơ sở xác định: Ngày 16/7/2018, ông T, bà P có ký kết Hợp đồng tín dụng số 105/18/HĐTD/0201-6029 với Ngân hàng để vay số tiền 400.000.000 đồng, thời

hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận nợ lần đầu, mục đích vay bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi. Đến kỳ hạn thanh toán nhưng ông T và bà P thanh toán không đầy đủ vốn gốc và lãi nên khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn, do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà P thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[3.2] Hội đồng xét xử xét căn cứ vào hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng và ông T, bà P cũng như khế ước nhận nợ và bảng tính tiền nợ gốc lãi ngân hàng đã giao nộp cho tòa án xét thấy có đủ sơ sở xác định ông T, bà P còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 650.731.506 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 400.000.000 đồng; lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm gồm lãi trong hạn 15.375.342 đồng, lãi quá hạn 235.356.164 đồng). Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông T và bà P có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền 650.731.506 đồng. Đồng thời chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc tính lãi phát sinh từ ngày 13/12/2022 cho đến khi ông T và bà P thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

[3.3] Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 105/18/HĐTD/0201-6029, thì ông T và bà P đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp số 105/18/HĐTC-BDS/0201-6092, ngày 16/7/2018 thế chấp tài sản là các quyền sử dụng đất tại.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích 9.195,7m² thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 405297 do UBND huyện R nay là thị xã R cấp ngày 21/8/2013.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích 1.465,2m² thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 405296 do UBND huyện Giá Rai nay là thị xã Giá Rai cấp ngày 21/8/2013.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích 5.790,6m² thuộc thửa 201, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 405294 do UBND huyện Giá Rai nay là thị xã Giá Rai cấp ngày 21/8/2013.

Ông T, bà H thống nhất xác định đối với các phần đất đang tranh chấp có diện tích 5348.0m² thuộc một phần của thửa 201, một phần thửa 184 tờ bản đồ 06 và diện tích 9.195,7m² thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 06 hiện tại do ông bà trực tiếp quản lý sử dụng. Còn diện tích 1.826,8m² thuộc một phần của thửa 201 và một phần thửa 184 tờ bản đồ 06 hiện tại do ông Êm đang quản lý sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông T thừa nhận, mặc dù ông là người trực tiếp quản lý sử dụng nhưng người đứng tên quyền sử dụng đất là ông T. Lý do ông T đứng tên quyền sử dụng phần đất ông đang quản lý là do ông đã ký tên vào tờ hợp gia đình để ông T được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất hiện tại ông đang quản lý sử dụng (BL 141). Trong quá trình làm việc tại Toà án, cũng như tại phiên toà sơ thẩm ông Tùng và bà Hiền tự nguyện giao phần đất mà ông bà đang trực tiếp quản lý sử dụng cho ông T để ông T thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng và ông T cũng không có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T.

Đối với phần đất ông E đang trực tiếp quản lý sử dụng, ông E xác định: Giữa ông và ông T có thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vào ngày 20 tháng 4 năm 2013 (âm lịch), việc cầm cố có làm giấy tay và được trưởng ấp xác nhận. Ông T có cầm cố phần đất cho ông có diện tích 3,5 công tầm cây với giá 36 chỉ vàng 24k, ông T đã trả cho ông được 01 chỉ vàng 24k, còn nợ lại 35 chỉ vàng 24k. Hiện tại ông đang trực tiếp quản lý sử dụng 1,5 công đất còn 1,5 công đất ông cho ông T thuê lại và hiện tại người đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này là ông T. Phần đất này hiện nay phát sinh tranh chấp với Ngân hàng do ông T mang đi thế chấp, do đó ông đồng ý giao lại phần đất ông đang sử dụng cho ông T để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng. Tuy nhiên, ông E yêu cầu ông T có trách nhiệm trả lại ông 35 chỉ vàng 24k đã nhận khi có đất, ngoài ra ông không còn yêu cầu gì khác.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003, các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch giữa ông Ên và anh Trinh là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015 xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu. Đối với thỏa thuận về hợp đồng cho thuê đất giữa ông E và ông T, trong quá trình giải quyết vụ án ông E xác định không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cố đất giữa ông E và ông T bị vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Ông E tự nguyện giao trả phần đất nhận cầm cố đất cho ông T, nên buộc ông T và bà P cùng có trách nhiệm trả lại số vàng 35 chỉ vàng 24k cho ông E.

[3.4] Hội đồng xét xử xem xét tài sản gắn liền với phần đất thế chấp: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2022 thể hiện trên phần đất thế chấp có 03 (01 căn do ông Tùng đang quản lý sử dụng; 01 căn do bà C quản

lý sử dụng nhưng hiện tại có hiện trạng đã tháo dỡ chỉ còn khung cột bê tông; 01 căn nhà do anh T xây dựng hiện tại đã xuống cấp, bỏ trống không có người sử dụng).

Về quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà ông T1 và bà H đang trực tiếp quản lý sử dụng có tổng diện tích 137.23m². Xét thấy khi ký kết hợp đồng thế chấp mặc dù ông T1, bà H đã xây nhà trên đất nhưng khi tiến hành thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng thừa nhận không ghi nhận ý kiến của ông T1 và bà H là người có tài sản trên đất thế chấp, cũng không thẩm định tài sản trên đất.

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL quy định: *“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...”*

Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”

Căn cứ vào quy định trên thì mặc dù ông T1 là người có tài sản trên đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông T, nên ông T có quyền định đoạt tài sản tài sản là quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực đối với phần quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà của T1. Tuy nhiên, ông T1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà thì được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải trả giá trị căn nhà. Trường hợp ông T1 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì như đã nhận định trên hợp đồng thế chấp tài sản không vô hiệu, Ngân hàng có quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm cả căn nhà của ông T1.

Đối với căn nhà của bà C xây dựng hiện tại có hiện trạng đã tháo dỡ chỉ còn khung cột bê tông đã xuống cấp và không còn giá trị sử dụng; còn căn nhà do anh T xây dựng là cây lá, gỗ địa phương, hiện tại đã xuống cấp, bỏ trống. Ông T là người đứng tên quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà này nên Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm cả căn nhà của ông T trong trường hợp ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[4] Từ những phân tích trên hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ buộc ông T và bà P phải chịu 13.925.000 đồng. Ngân hàng, ông E và ông T1 đã dự nộp tổng số tiền 13.925.000 đồng. Do đó buộc ông T và bà P có trách nhiệm hoàn trả chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng số tiền 9.000.000 đồng; hoàn trả cho ông Võ Văn E số tiền 4.275.000 đồng; hoàn trả cho ông T1 số tiền 700.000 đồng.

[6] Về án phí:

- Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông T và bà P phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 650.731.506đ là $(20.000.000đ + 4\% \text{ của phần vượt quá } 400.000.000đ = 30.029.260đ)$.

- Do yêu cầu của ông Ên được chấp nhận, nên ông T và bà P phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền (35 chỉ vàng 24k x 5.370.000đ (giá vàng ngày 12/12/2022) = 187.950.000đ), án phí có giá ngạch là $(187.950.000đ \times 5\% = 9.397.500đ)$

- Tổng số tiền án phí ông T và bà P phải chịu là $30.029.260đ + 9.397.500đ = 39.426.760đ$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 106 Luật đất đai 2003, các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013;

- Điều 122, 123, 131, Khoản 2 Điều 325, Điều 463, Điều 466, và 688 Bộ luật Dân sự 2015 - Điểm b khoản 1 Điều 157; Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Đặng Trường T và bà Trần Thị Kiều P.

Buộc ông T và bà P trả cho Ngân hàng số tiền 650.731.506 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu bảy trăm ba mươi một nghìn năm trăm lẻ sáu đồng). Trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng; lãi tạm tính đến ngày 12/12/2022: Lãi trong hạn là 15.375.342 đồng; lãi quá hạn: 235.356.164 đồng.

Kể từ ngày 13/12/2022 ông T và bà P 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.

2. Trường hợp ông T và bà P không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp sau.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích 9.195,7m² thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 405297 do UBND huyện Giá Rai nay là thị xã Giá Rai cấp ngày 21/8/2013.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích 1.465,2m² thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 405296 do UBND huyện Giá Rai nay là thị xã Giá Rai cấp ngày 21/8/2013.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích 5.709,6m² thuộc thửa 201, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 405294 do UBND huyện Giá Rai nay là thị xã Giá Rai cấp ngày 21/8/2013.

Căn nhà trên phần đất thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Đặng Duy T1 và bà Phạm Thị H có diện tích 137.23m². Trong trường hợp ông T và bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà do ông T1 sở hữu thì ông T1 và bà H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị căn nhà. Trường hợp ông T1 và bà H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà thì buộc ông T1 và bà H di dời, giao lại căn nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên Long buộc ông Đặng Trường T và bà Trần Thị Kiều P có trách nhiệm thanh toán nợ vay theo Hợp tín dụng số: 102/18/HĐTD/0201-6029 ngày 16/7/2018.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về phần đất thế chấp có diện tích 81m^2 thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ 06 QSDĐ số 405294 cấp ngày 21/8/2013 cho ông Đặng Trường Trinh có vị trí số đo tứ cạnh cụ thể như sau:

- Hướng đông giáp phần đất ông T1 đang quản lý có chiều dài 9m;
- Hướng tây giáp phần đất ông T1 đang quản lý có chiều dài 9m;
- Hướng nam giáp phần đất ông T1 đang quản lý có chiều dài 9m;
- Hướng bắc giáp phần đất ông E đang quản lý có chiều dài 9m;

5. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 20/4/2013 (âm lịch) giữa ông Võ Văn E với ông Đặng Trường T vô hiệu.

5.1. Buộc ông Võ Văn E có trách nhiệm giao trả phần đất có diện tích $1.826,8\text{m}^2$ thuộc một phần của thửa 201 và một phần thửa 184 tờ bản đồ 06, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí số đo tứ cạnh cụ thể như sau:

- Hướng đông giáp phần đất ông E đang quản lý có cạnh dài 67,7m;
- Hướng Tây giáp đất ông T1 đang quản lý có cạnh dài 71m;
- Hướng bắc giáp đất ông Đặng Hoàng Đ đang quản lý có cạnh dài 26,7m;
- Hướng nam giáp phần mộ gia đình do ông T1 quản lý có cạnh dài 26,5m.

5.2. Buộc ông Đặng Trường T và bà Trần Thị Kiều P cùng có trách nhiệm trả cho ông Võ Văn E 35 chỉ vàng 24k.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ buộc ông T và bà P phải chịu 13.925.000 đồng. Ngân hàng, ông E và ông T đã dự nộp tổng số tiền 13.925.000 đồng. Do đó buộc ông T và bà P có trách nhiệm hoàn trả chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng số tiền 9.000.000 đồng; hoàn trả cho ông Võ Văn E số tiền 4.275.000 đồng; hoàn trả cho ông T1 số tiền 700.000 đồng.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc ông T, bà P phải chịu 39.426.760 đồng.

7.2. Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng đã nộp 18.950.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002111 ngày 04/11/2020, Ngân hàng được hoàn lại toàn bộ.

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 Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

- Nơi nhận:

- + TAND tỉnh Bạc Liêu;
- + VKSND cùng cấp;
- + Chi cục THADS cùng cấp;
- + Các đương sự;
- + Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thuý