

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KẾ SÁCH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 01/2018/KDTM-ST
Ngày: 29/01/2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Vinh Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Xuronne.

2. Ông Huỳnh Khởi.

- Thư ký phiên toà: Ông Quách Văn Diễn-Thư ký Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Ông Lâm Thanh Dũng-Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2017/TLST-KDTM, ngày 18 tháng 8 năm 2017, về tranh chấp **hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp**, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 219/2017/QĐXXST-KDTM, ngày 15 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên toà số 02/2018/QĐST-KDTM, ngày 08 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (sau đây gọi tắt **Ngân hàng TMCP X**), địa chỉ Số -Trần Hưng Đạo, phường C N, quận Hoàn Kiếm, TP.Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Thanh P-Chuyên viên Tổ Giám sát kinh doanh và Xử lý nợ tại chi nhánh Hậu Giang, địa chỉ Số - Nguyễn Công Trứ, Phường , thành phố V T, tỉnh Hậu Giang, theo Quyết định uỷ quyền tham gia tố tụng Số 455 ngày 04/8/2017, ông P có mặt.

- Bị đơn: Ông Đỗ Quốc N, sinh năm 1984 (có mặt) và bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1989 (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- 1) Ông Đỗ Văn A, sinh năm 1949 (vắng mặt).
- 2) Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1947 (vắng mặt).
- 3) Bà Đỗ Thị U, sinh năm 1972 (vắng mặt).
- 4) Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1975 (vắng mặt).
- 5) Ông Đỗ Quốc Y, sinh năm 1987 (vắng mặt).
- 6) Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1981 (vắng mặt).
- 7) Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1967 (vắng mặt).
- 8) Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1982 (vắng mặt).
- 9) Ông Nguyễn Văn C (Tr) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2017, bản tự khai và bảng kê tính lãi ngày 29/01/2018, các biên bản hoà giải ngày 21/9/2017, 01/12/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Đỗ Quốc N và bà Trần Thị Cẩm T vay vốn tại Ngân hàng TMCP X-Sở giao dịch Hậu Giang-PGD TPT, địa chỉ tại, quốc lộ 1A, thị trấn C T, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang, theo Hợp đồng số 0719198O0013TD1-LV ngày 14/6/2013, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 150.000.000 đồng.
- Thời hạn hiệu lực của hợp đồng vay từ ngày 14/6/2013 đến hết ngày 14/5/2014.
- Phương thức cho vay: từng lần.
- Kỳ hạn trả lãi: 06 tháng/lần.
- Kỳ hạn trả nợ gốc: Cuối kỳ.
- Ngày trả nợ cuối cùng: 14/5/2014.
- Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh lúa, gạo.
- Lãi suất cho vay 14,5%/năm.
- Lãi suất phạt quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.
- Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0796/2013/HĐTC-LV ngày 14/6/2013 được ký giữa Ngân hàng TMCP X chi nhánh Hậu Giang-PGD TPT với Bên thế chấp ông Đỗ Văn A và bà Nguyễn Thị B; Bên vay vốn ông Đỗ Quốc N và bà Trần Thị Cẩm T,

bao gồm: Quyền sử dụng đất và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ ông Đỗ Văn A, cụ thể như sau:

- + Diện tích đất: 6.650m².
- + Thửa đất số: 882, tờ bản đồ số 04.
- + Địa chỉ thửa đất: Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành K426058; số vào sổ 00488 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp ngày 08/9/1997 cho hộ ông Đỗ Văn A.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông N và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP X kể từ ngày 14/5/2014 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 29/01/2018, ông N và bà T còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X với số tiền như sau:

- Nợ gốc: 64.557.988 đồng.
- Nợ lãi: 68.586.575 đồng, trong đó lãi trong hạn 45.835.520đ và lãi quá hạn 22.751.055đ.

Tổng số tiền gốc và lãi: 133.144.563 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP X yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc ông Đỗ Quốc N và bà Trần Thị Cẩm T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng, theo Hợp đồng tín dụng số 0719198O0013TD1-LV, ngày 14/6/2013, với tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/01/2018 là 133.144.563 đồng. Đồng thời Ngân hàng được tính lãi theo hợp đồng tín dụng này đến khi khách hàng trả tất nợ cho Ngân hàng.

2. Trường hợp ông Đỗ Quốc N và bà Trần Thị Cẩm T không trả hết nợ vay Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên xử lý sản đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP X, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0796/2013/HĐTC-LV ngày 14/6/2013 giữa Ngân hàng TMCP X chi nhánh Hậu Giang-PGD Tân Phú Thạnh với Bên thế chấp ông Đỗ Văn A và bà Nguyễn Thị B; Bên vay vốn ông Đỗ Quốc N và bà Trần Thị Cẩm T, bao gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành K426058; số vào sổ 00488 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp ngày 08/9/1997 cho hộ ông Đỗ Văn A, thửa đất số 882, tờ bản đồ 04, diện tích 6.650m², để thu hồi nợ, sau khi đã khấu trừ phần diện tích đất đã sang bán cho ông Nguyễn Văn C, (không yêu cầu xử lý phần đất đã sang bán cho ông Chánh).

3. Ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu Bên thế chấp ông Đỗ Văn A và bà Nguyễn Thị B; Bên vay vốn ông Đỗ Quốc N và bà Trần Thị Cẩm T không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo hợp đồng tín dụng,

hợp đồng thế chấp đã ký thì Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay.

**Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/9/2017, các biên bản hoà giải ngày 21/9/2017, 01/12/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Quốc N và bà Trần Thị Cẩm T thống nhất trình bày:*

Vợ chồng ông, bà thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng TMCP X và việc thế chấp tài sản theo đúng như lời trình bày của người đại diện Ngân hàng TMCP X nêu trên. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X, vợ chồng ông, bà không có khả năng trả nợ ngay mà xin trả dần mỗi tháng với số tiền 3.000.000đ đồng cho đến khi dứt nợ, nếu có đủ điều kiện kinh tế sẽ trả nợ nhiều hơn.

**Ngoài ra, ông Đỗ Quốc N còn trình bày bổ sung:*

Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/6/2013 có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã XH thì chữ ký và chữ viết của Bên A (Bên uỷ quyền) là do ông tự ký thay cho tất cả người thân gồm Đỗ Văn A, Nguyễn Thị B, Đỗ Thị U, Đỗ Thị P và Đỗ Quốc Y. Kể cả chữ ký của vợ ông trong hợp đồng uỷ quyền này cũng do ông ký thay luôn.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0796/2013/HĐTC-LV ngày 14/6/2013, có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã XH thì chữ ký và chữ viết của Bên thế chấp (Bên bảo lãnh) là do ông tự ký thay cho cha và mẹ là ông Đỗ Văn A và bà Nguyễn Thị B.

**Tại biên bản hoà giải ngày 21/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Bà không đồng ý cho Ngân hàng TMCP X xử lý tài sản thế chấp là phần đất của gia đình bà để trừ nợ của vợ chồng ông Đỗ Quốc N, bà Trần Thị Cẩm T, vì bà đã cho ông N một phần đất khoảng 01 công và ông N đã bán cho ông Nguyễn Văn C, ở gần nhà, để trừ số tiền nợ 83.000.000đ của Ngân hàng TMCP X. Phần đất còn lại, bà chừa lại cho người con út là Đỗ Quốc Y.

Vào năm 2000 vợ chồng bà có cho người con gái tên là Đỗ Thị T, một phần đất để ra riêng, mà hiện nay chị T đang cất nhà ở, kích thước ngang 11m, dài 38m, trong thửa đất 882 nêu trên, nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Lúc trước, chị T cất nhà lá, sau này khoảng năm 2013 mới cất lại căn nhà mái tole như hiện nay.

Khoảng 20 năm trước, vợ chồng bà có sang bán cho ông Bùi Văn Đ, ở ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng một phần đất khoảng 01 công tầm lớn trong thửa 882 nêu trên, với giá 1,2 lượng vàng 24K, khi bán hai bên có làm giấy tay, nhưng hiện nay đã thất lạc do bị cháy nhà, vợ chồng bà đã nhận vàng đầy đủ và đã giao đất cho ông Điện quản lý, sử dụng 20 năm nay, nhưng phần đất này vẫn chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Trước đây, khi thế chấp Ngân hàng TMCP X không có xuống thẩm định hai phần đất mà vợ chồng bà đã sang bán cho ông Điện và cho người con gái tên Trang

nêu trên.

Bà có tất cả 05 người con tên là Đỗ Thị U, Đỗ Thị H (cũng là tên Đỗ Thị P trên mặt giấy tờ, hai tên là một người), Đỗ Thị T, Đỗ Quốc N và Đỗ Quốc Y.

**Tại biên bản hoà giải ngày 21/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Quốc Y trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của mẹ ông, bà Nguyễn Thị B, nêu trên. Trước đây khi thể chấp đất đai, ông không có ký tên vào bất kỳ giấy uỷ quyền nào cho cha, mẹ để đi thể chấp.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

****Về tố tụng:***

[1] Hợp đồng tín dụng ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn đều nhằm mục đích lợi nhuận (vay bổ sung vốn kinh doanh lúa, gạo), cho nên tranh chấp phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng này là tranh chấp về kinh doanh, thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên toà, đương sự là các ông, bà Đỗ Văn A, Nguyễn Thị B, Trần Thị Cẩm T, Đỗ Thị U, Đỗ Thị P (Đỗ Thị H), Đỗ Quốc Y, Đỗ Thị T và Bùi Văn Đ đều vắng mặt không rõ lý do, mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, cho nên, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng họ.

****Về nội dung:***

[3] Vào ngày 14/6/2013, giữa nguyên đơn với các bị đơn có thỏa thuận và kết ký với nhau Hợp đồng tín dụng số 0719198O0013TD1-LienVietPostBank-TPT, để vay số tiền 150.000.000đ, nhằm mục đích lợi nhuận, thời hạn vay 11 tháng. Các bị đơn không thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Tính đến ngày 29/01/2018, các bị đơn còn thiếu tiền vốn của nguyên đơn 64.557.988 đồng và tiền lãi 68.586.575đ, tổng cộng 133.144.563 đồng.

[4] Tại khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*”. Do các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải thanh toán vốn vay và lãi tổng cộng 133.144.563 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Còn việc các bị đơn xin được trả dần số tiền nợ mỗi tháng 3.000.000đ cho đến khi hết nợ, nhưng nguyên đơn không đồng ý, cho nên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của các bị đơn.

[5] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba (Hợp đồng bảo lãnh) số 0796/2013/HĐTC-LV, ngày 14/6/2013 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/6/2013, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã XH, thấy rằng:

[5.1] Trong hai hợp đồng này, ông Đỗ Quốc N đều thừa nhận ký thay cho những người thân khác trong gia đình, cụ thể là các ông, bà Đỗ Văn A, Nguyễn Thị B, Đỗ Thị U, Đỗ Thị P và Đỗ Quốc Y. Hơn nữa, bà Nguyễn Thị B không biết ký tên, chỉ biết lẫn tay trong các biên bản làm việc tại Tòa án.

[5.2] Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cũng cho rằng: Các chữ ký trong hai hợp đồng này là do một người ký ra (nhận xét bằng mắt thường), ông Đỗ Quốc N cũng thừa nhận là người ký thay những người khác, cho nên ông cũng không yêu cầu giám định.

[5.3] Theo biên bản xác minh ngày 13/12/2017 của Tòa án (bút lục 107), bà Ngô Thị Y L, Cán bộ Văn thư xã XH, cho rằng: Địa phương không biết rõ trường hợp chứng thực của hai hợp đồng này, nhưng có một số trường hợp trước đây, cán bộ ngân hàng có mang hồ sơ đến yêu cầu chứng thực và nói rằng: Đã cho các đương sự và thành viên trong hộ gia đình ký tên đầy đủ và chịu trách nhiệm về việc này. Hơn nữa, do điều kiện xa xôi, đi lại khó khăn, nên đã tin tưởng và chấp nhận hồ sơ, trình lãnh đạo ký chứng thực.

[5.4] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/9/2017, phần đất mà nguyên đơn nhận thế chấp, thì trước đó vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Văn A đã tặng cho người con gái tên Đỗ Thị T một phần đất ngang 11m, dài 38m và sang bán cho ông Bùi Văn Đ 01 công tầm lớn, nhưng đều chưa làm thủ tục sang tên.

[6] Theo quy định tại khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình: “2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”. Tại Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về Hợp đồng uỷ quyền: “Hợp đồng uỷ quyền là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên được uỷ quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên uỷ quyền, còn bên uỷ quyền chỉ phải trả thù lao, nếu có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định”.

[7] Căn cứ vào các quy định nêu trên thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba (Hợp đồng bảo lãnh) số 0796/2013/HĐTC-LV, ngày 14/6/2013 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/6/2013 đều vô hiệu và trái pháp luật.

[8] Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: 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. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP X, tuyên bố các hợp đồng thế chấp và uỷ quyền đều vô hiệu, buộc Ngân hàng TMCP X phải trả

lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K426058, số vào sổ 00488 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Đỗ Văn A ngày 08/9/1997, cho vợ chồng ông Đỗ Văn A, bà Nguyễn Thị B.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên các bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, cụ thể như sau:

- Buộc vợ chồng ông N và bà T phải chịu: $133.144.563 \text{ đồng} \times 5\% = 6.657.000\text{đ}$ (đã làm tròn số).

- Ngân hàng TMCP X không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.650.000đ, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc Ngân hàng TMCP X phải chịu và đã nộp xong.

**Tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách cho rằng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 93, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 1 Điều 474, khoản 2 Điều 109, các điều 137, 342, 343, 581 và 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Các khoản 5, 6 Điều 105 và khoản 7 Điều 113 của Luật đất đai năm 2003; Các điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X, về việc buộc vợ chồng ông Đỗ Quốc N, bà Trần Thị Cẩm T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền vốn và lãi là 133.144.563 đồng, trong đó tiền vốn 64.557.988đ, tiền lãi 68.586.575đ.

2. Vợ chồng ông Đỗ Quốc N, bà Trần Thị Cẩm T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh, đối với khoản nợ gốc, cho Ngân hàng TMCP X, kể từ ngày 30/01/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, theo mức lãi suất mà các bên đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0719198O0013TD1-LV ngày 14/6/2013.

3. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP X. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba (Hợp đồng bảo lãnh) số 0796/2013/HĐTC-LV, ngày 14/6/2013 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/6/2013, đều có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã XH, huyện Kế Sách là vô hiệu. Buộc Ngân hàng TMCP X phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K426058, số vào sổ 00488 do Uỷ ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Đỗ Văn A ngày 08/9/1997, cho vợ chồng ông Đỗ Văn A, bà Nguyễn Thị B.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Quốc N, bà Trần Thị Cẩm T phải chịu 6.657.000đ.
- Ngân hàng TMCP X không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.153.500đ, theo biên lai thu tiền số 0007629, ngày 18/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

6. Chi phí thẩm định giá tài sản:

Buộc Ngân hàng TMCP X phải chịu 1.650.000đ và đã nộp xong.

7. Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đối với đương sự không có mặt tại phiên toà thì thời hạn này tính từ ngày Bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

8. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH Kế Sách (khi đã có hiệu lực);
- Lưu HSVA.

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

Trần Vinh Thắng