

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

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

Bản án số: 02/2022/KDTM-ST.

Ngày: 29-7-2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân

Ông Trương Văn Nghĩa

Ông Lâm Văn Tùng

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

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

Trong các ngày 26/7 và ngày 29/7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2020/TLST-KDTM ngày 03 tháng 9 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng (QSD) đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2022/QĐXXST – KDTM ngày 14 tháng 6 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 113/2022/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng KL

Địa chỉ trụ sở chính: số, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần A, chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Đoàn H, sinh năm 1973 (Có mặt), theo văn bản ủy quyền số 1181/UQ-NHKL ngày 23/7/2020.

Địa chỉ thường trú: số ... khóm A, phường O, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ liên hệ: số, quốc lộ ..., ấp T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn N, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

2. Bà Phạm NH, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã TL, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn C, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

2. Ông Nguyễn L, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã TL, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Nguyễn T, sinh năm 1957 (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: ấp L, xã TL, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Võ Đ, sinh năm 1986 (Có mặt)

5. Bà Trần K, sinh năm 1986 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp LP, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

- *Người tham gia tố tụng khác:* Ông Trịnh T1, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp TT, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn H trình bày:

Ngày 12/4/2019 ông Nguyễn N và bà Phạm NH có vay tiền của Ngân hàng KL chi nhánh S, Phòng giao dịch T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng từng lần số 99/19/HĐTD/2102-7640 và được giải ngân cùng ngày theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ lập ngày 12/4/2019. Thỏa thuận cụ thể như sau thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; mục đích vay: Bổ sung vốn trồng lúa, nuôi heo, mua bán lúa. Lãi suất vay: 13,10%/năm, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và lãi suất vay điều chỉnh được tính như sau: Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3,8%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại ngân hàng; Khi có thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất, mà các thay đổi đó làm cho lãi suất vay tăng lên; Khi Ngân hàng nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền đang vay; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mức phạt chậm trả lãi 10%/năm. Hình thức thanh toán: Lãi trả định kỳ 06 tháng/lần, gốc trả cuối kỳ. Trong quá trình giao dịch thì ông N, bà NH đã trả đủ các kỳ lãi trong hạn, chỉ còn nợ lại số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và nợ lãi quá hạn phát sinh từ ngày 28/4/2020 đến nay.

Hợp đồng tín dụng trên được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/19/HĐTC-BDS/2102-7640 ngày 09/4/2019 được ký kết giữa ngân hàng và vợ chồng ông Nguyễn N, được công chứng tại Ủy ban nhân dân

(UBND) xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng ngày 11/4/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N ngày 11/4/2019. Tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay gồm: thửa đất số 63, loại đất Chuyên trồng lúa nước, diện tích 14.158m², tờ bản đồ 3, đất tọa lạc tại ấp LP, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 369618 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Nguyễn N ngày 02/6/2014.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện ngân hàng KL ông Đoàn H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn N và bà Phạm NH có trách nhiệm trả cho Ngân hàng KL tính đến ngày 26/7/2022 (ngày xét xử) là 288.182.740 đồng (Hai trăm tám mươi tám triệu, một trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm bốn chục đồng), trong đó vốn gốc là 200.000.000 đồng, lãi quá hạn là 88.182.740 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 27/7/2022 cho đến khi ông N, bà NH trả hết nợ vay theo mức lãi suất mà ngân hàng và ông N, bà NH đã ký kết trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông N, bà NH không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu xử lý, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định.

2/ Trong quá trình xét xử, bị đơn ông Nguyễn N và bà Phạm NH vắng mặt, Tòa án đã niêm yết thông báo thụ lý vụ án cho ông Non, bà Nhân được biết nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông N, bà NH vẫn không có văn bản trình bày ý kiến cung cấp cho Tòa án.

3/ Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đ và bà Trần K trình bày như sau:

Vào tháng 4/2014 âm lịch, vợ chồng ông bà và ông Nguyễn N có thỏa thuận cầm cố phần đất có diện tích 05 công tầm cây, đất tọa lạc ấp LP, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), thời gian có đất bốn năm tính từ năm 2014 đến năm 2018. Đến ngày 11/8/2014 âm lịch ông N tiếp tục có thêm phần đất này với thời hạn có là bốn năm tiếp theo, tính từ năm 2018 đến năm 2022 với giá 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Tổng cộng hai lần có đất thì ông N đã có cho vợ chồng ông bà số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Khi có đất thì có viết giấy tay, có được đại diện ấp LP, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng xác nhận vào giấy tay. Phần đất ông bà có của ông N thì ngay phần đất mà ông N đem thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay, tại thửa đất số 63. Nay ngân hàng khởi kiện ông N yêu cầu trả tiền vay và đề nghị kê biên phát mãi thửa đất số 63. Nên ông bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông bà và ông Nguyễn N là vô hiệu đối với phần đất có diện tích là 05 công tầm cây. Buộc ông Nguyễn N trả lại cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và ông bà sẽ giao trả lại cho ông N phần đất 05 công tầm cây, theo diện tích đang sử dụng đất thực tế.

4/ Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T trình bày:

Ông là anh ruột của ông Nguyễn N. Cha mẹ ông là ông Nguyễn T1 và bà Lê Đ1, cha mẹ ông đều còn sống. Năm 1996 thì cha mẹ ông có nói miệng cho

ông phần đất hai công rưỡi tầm cây đất ruộng, ngay phần đất ông Võ Đ đang làm hiện nay. Khi cho đất thì chỉ cho miệng, gia đình ông khó khăn nên đi thành phố làm thuê, không có sử dụng đất, đất thì để lại cho cha mẹ canh tác, sau đó cha mẹ ông giao lại cho ông N canh tác. Ông N được cấp giấy chứng nhận QSD đất khi nào thì ông không hay biết, cũng như anh em trong gia đình không hay biết, đến khi ngân hàng vào nhà lấy lãi thì lúc đó mới biết là ông N được cấp giấy chứng nhận QSD đất và đem thế chấp ngân hàng. Sau khi biết được thì ông cũng có hỏi cha mẹ ông tại sao ông N được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì cha mẹ ông có nói ông N mượn bằng khoán đi vay tiền ngân hàng, cũng không biết tại sao ông N được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Nay ông yêu cầu ông N trả lại cho ông phần đất hai công rưỡi tầm cây mà cha mẹ ông đã cho ông năm 1996. Do quá trình tố tụng thì ông cũng không biết là phải làm đơn yêu cầu độc lập thế nào nên ông không có yêu cầu. Nếu Hội đồng xét xử giải thích cho ông giành quyền cho ông được khởi kiện sau vụ án này thì ông cũng đồng ý.

5/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn L trình bày tại các biên bản lấy lời khai lập ngày 20/5/2021 và ngày 07/7/2021 như sau:

Ông là anh ruột của ông Nguyễn N. Ông N hiện nay đi làm thuê ở Đồng Nai, gia đình ông không biết địa chỉ mà chỉ liên lạc qua số điện thoại của vợ ông N. Ông xác định ông có ký tên vào tờ tường trình của ông Nguyễn N trình bày có nội dung có đất cho ông Võ Đ phần đất 05 công tầm cây với số tiền 200.000.000 đồng. Hiện nay, ông đang canh tác một phần thửa đất số 63 do ông N đứng tên giấy chứng nhận QSD đất mà thế chấp cho ngân hàng. Nguồn gốc phần đất này do cha ông là ông Nguyễn T1 cho ông hai công rưỡi tầm cây năm 1996, ông sang thêm hai công rưỡi tầm cây nữa cũng trong năm 1996, nên ông canh tác tổng cộng là 05 công tầm cây. Do chỗ cha con ruột nên khi cho đất và mua bán đất thì không có làm giấy tờ gì hết. Ông N được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ông không biết, cha ông thì có nói là cha ông ký cho ông N đi vay tiền ngân hàng nhưng ông N lại đi làm bằng khoán cho ông N rồi đi vay, gia đình ông không biết ông N được cấp bằng khoán, đến khi ngân hàng vào đo đất thì gia đình ông mới biết. Ông có yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần đất mà ông đang canh tác theo kết quả đo đạc của Tòa án tại thửa đất số 63, diện tích 6.781,1m², buộc ông N trả đất lại cho ông.

6/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn C trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 20/5/2021 như sau:

Ông là anh ruột của ông Nguyễn N. Vợ chồng ông N hiện nay đi làm thuê ở Đồng Nai, gia đình ông không biết địa chỉ mà chỉ liên lạc qua số điện thoại của vợ ông N. Theo như biên bản thẩm định thì trong phần đất ông Võ Đ đang canh tác thửa 63, diện tích 7.217,3m² có phần đất 2,5 công của ông. Lúc trước ông có phần đất 05 công là thửa đất ông Đ đang canh tác thì ông bán cho bà Phạm D địa chỉ ấp TT, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng số đất 2,5 công, còn lại 2,5 công thì ông cõ cho bà D tới năm 2018 mới chuộc lại. Sau đó, bà D đổi với ông N 05 công đất này, rồi ông N mới cõ lại cho ông Đ 05 công và ông Đ làm đến nay. Việc bà D đổi đất với ông N và ông N cõ đất cho ông Đ thì ông không biết vì sau khi cõ đất

thì ông lên thành phố làm đến tháng 5/2020 thì ông về mới biết sự việc. Trước đây thì ông cất nhà trên đường kênh thủy lợi ai cũng biết nhưng hiện nay thì nhà không còn do ông dời về ở chung với cha ông. Phần đất 2,5 công của ông có được là do cha ông tên Nguyễn T1 cho ông năm 1996, rồi cũng năm 1996 thì ông sang thêm của cha ông phần đất 2,5 công, tổng cộng là 05 công. Do chỗ cha con ruột nên khi cho đất và mua bán đất thì không có làm giấy tờ gì hết. Ông N được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ông không biết, cha ông thì có nói là cha ông ký cho ông N đi vay tiền ngân hàng nhưng ông N lại đi làm bằng khoán cho ông N rồi đi vay, gia đình ông không biết ông N được cấp bằng khoán, đến khi ngân hàng vào đo đất thì gia đình ông mới biết. Ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần đất còn lại 2,5 công nằm trong phần đất ông Đ đang canh tác và buộc ông N trả lại đất cho ông. Vị trí đất là từ đầu kênh thủy lợi chạy dài lên, còn phần 2,5 công, ông bán cho bà D thì ông đồng ý công nhận cho bà D vì đất ông đã bán rồi.

7/ Người tham gia tố tụng khác ông Trịnh T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 20/5/2021 như sau:

Phần đất giáp ranh với phần đất của ông Nguyễn N hiện nay đang do ông Võ Đ canh tác là đất của con ruột ông tên Trịnh Y, con ông bận buôn bán nên cho ông mượn lại canh tác. Phần đất này con ông đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất rồi.

8/ Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Người đại diện cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đ, bà Trần K, ông Nguyễn T đã chấp hành tốt quy định triệu tập của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do là chưa chấp hành đúng quy định triệu tập của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên phát biểu về tính có căn cứ của yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của ông Đ, bà K. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu về tính có căn cứ của yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn N và bà Phạm NH có trách nhiệm trả cho Ngân hàng KL số tiền khoản vay tính đến ngày 26/7/2022 tổng cộng là 288.182.740 đồng, trong đó vốn gốc là 200.000.000 đồng, lãi quá hạn là 88.182.740 đồng. Tiếp tục tính lãi kể từ ngày 27/7/2022 theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên. Trường hợp ông N và bà NH không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng đúng cam kết thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản để thế chấp.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đ, bà Trần K. Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa vợ chồng ông Võ Đ và ông Nguyễn N năm 2014 là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn N hoàn trả cho vợ

chồng ông Võ Đ số tiền 200.000.000 đồng đồng thời buộc vợ chồng ông Võ Đ hoàn trả cho ông Nguyễn N phần đất hiện đang canh tác có diện tích 7.143,5m² thuộc một phần thửa đất số 63, đất toạ lạc ấp T, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định lại tư cách đương sự: Ông Trịnh T được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do xác định ông T canh tác một phần thửa đất số 63 mà bị đơn ông Nguyễn N thế chấp cho ngân hàng KL đảm bảo khoản vay. Quá trình tố tụng làm rõ phần đất ông T canh tác không thuộc thửa đất số 63. Theo nội dung được ghi nhận trong giấy chứng nhận QSD đất thửa số 63 trong phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận “ngày 29/11/2016 chuyển nhượng QSD đất cho bà Trịnh Y, CMND số 365496892, địa chỉ: ấp LT, xã TL, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, diện tích: 7712m² LUC thửa 394, theo hồ sơ số 000724.CN.001. Diện tích còn lại là 14158m² thửa 63”. Theo nội dung này thì phần đất ông T canh tác thuộc thửa đất số 394. Nên HĐXX xác định ông Trịnh T không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.2] Xét việc vắng mặt các đương sự: Bị đơn ông Nguyễn N và bà Phạm NH, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn C, ông Nguyễn L, ông Trịnh T đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do. Tại Tòa người đại diện nguyên đơn và kiểm sát viên yêu cầu tiến hành xét xử vắng mặt họ. Do đó HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vừa nêu.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ngân hàng KL về việc yêu cầu ông Nguyễn N và bà Phạm NH có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 26/7/2022 là 288.182.740 đồng, trong đó tiền vốn là 200.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 88.182.740 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo hợp đồng tín dụng từng lần số 99/19/HĐTD/2102-7640 ngày 12/4/2019 và giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ ngày 12/4/2019 thì Ngân hàng KL đã giải ngân cho ông N, bà NH vay số tiền vốn 200.000.000 đồng. Thỏa thuận cụ thể như sau thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; mục đích vay: Bổ sung vốn trồng lúa, nuôi heo, mua bán lúa. Lãi suất vay: 13,10%/năm, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và lãi suất vay điều chỉnh được tính như sau: Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3,8%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại ngân hàng; Khi có thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất, mà các thay đổi đó làm cho lãi suất vay tăng lên; Khi Ngân hàng nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền đang vay; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mức phạt chậm trả lãi 10%/năm. Hình thức thanh toán: Lãi trả định kỳ 06 tháng/lần, gốc trả cuối

kỳ. Trong quá trình giao dịch thì ông N, bà NH đã trả đủ các kỳ lãi trong hạn, chỉ còn nợ lại số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và nợ lãi quá hạn phát sinh từ ngày 28/4/2020 đến nay. Thời hạn trả vốn cuối cùng vào ngày 12/4/2020 nhưng ông N và bà NH không thực hiện trả cho ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng tín dụng nêu trên và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ lập ngày 12/4/2019. Nên Ngân hàng KL khởi kiện ông N và bà NH yêu cầu ông N và bà NH có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 26/7/2022 là 288.182.740 đồng, trong đó tiền vốn là 200.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 88.182.740 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 463, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, khoản 1 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng KL về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/19/HĐTC-BĐS/2102-7640 ngày 09/4/2019 để đảm bảo thu hồi khoản nợ theo quy định pháp luật.

[3.1] Xét thấy, để đảm bảo khoản vay nêu trên ông Nguyễn N và bà Phạm NH đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/19/HĐTC-BĐS/2102-7640 ngày 09/4/2019 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nội dung: Thế chấp quyền sử dụng (QSD) đất diện tích 14.158m², loại đất trồng lúa, thửa đất số 63; đất tọa lạc tại ấp LP, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận QSD đất số BP 369618 do Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã N cấp cho ông Nguyễn N vào ngày 02/6/2014. Việc thế chấp các bên cũng đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N vào ngày 11/4/2019. Do đó, Ngân hàng KL yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/19/HĐTC-BĐS/2102-7640 ngày 09/4/2019 để đảm bảo thu hồi khoản nợ theo quy định pháp luật là phù hợp với Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2020 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Một phần phần đất thế chấp số 63, diện tích 6.872,2m², tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại: ấp LP, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng hiện do ông Nguyễn L đang quản lý, sử dụng. Lý do, theo ông L trình bày phần đất này ông được cha ruột cho và sang cho ông cùng năm 1996 và ông có yêu cầu Tòa án công nhận phần đất cho ông diện tích 05 công tằm cây đồng thời yêu cầu ông N giao trả đất lại cho ông. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý vụ án đến khi Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải kể cả khi Tòa án thông báo hướng dẫn thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập thì phía ông L không có làm đơn yêu cầu độc lập theo trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định. Do đó, đối với phần đất thế chấp này nếu Ngân hàng có yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ thì buộc ông L giao lại toàn bộ phần đất này cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng KL. Còn ông L nếu có yêu cầu phát sinh thì được quyền khởi kiện và giải quyết thành vụ án khác.

[4] Xét yêu cầu độc lập của ông Võ Đ và bà Trần K về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông bà và ông Nguyễn N bị vô hiệu, buộc ông N hoàn trả cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng thì ông bà cũng đồng ý hoàn trả số đất đang canh tác lại cho ông N, diện tích 7.217,3m² thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại: ấp LP, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nhận thấy, theo giấy cổ đất viết tay không đề ngày tháng năm mà ông Đ cung cấp thể hiện nội dung là ông N có cổ đất cho ông Đ số đất 05 công tầm cây thời hạn từ năm 2014 đến năm 2018 với số tiền là 120.000.000 đồng; từ ngày 11 tháng 8 có lấy thêm số tiền 80.000.000 đồng để cổ thêm thời hạn từ năm 2018 đến năm 2022. Tổng hai lần cổ đất là 200.000.000 đồng và ông Đ cung cấp thêm một tờ tường trình của ông Nguyễn N có nội dung trình bày cổ đất cho ông Đ 05 công tầm cây với số tiền 200.000.000 đồng, tường trình của ông N có chữ ký của anh ruột ông N là ông Nguyễn L. Ông L cũng thừa nhận nội dung này và ông có ký xác nhận vào tờ tường trình của ông N. Do đó, HĐXX xác định ông Nguyễn N có cổ đất cho vợ chồng ông Võ Đ số đất 05 công tầm cây với số tiền 200.000.000 đồng là có thật. Theo khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.*” Như vậy, người sử dụng đất không được quyền cầm cố QSD đất cho người khác. Do đó, việc thỏa thuận cầm cố QSD đất giữa ông N và vợ chồng ông Đ vốn đã vô hiệu từ thời điểm xác lập. Cho nên vợ chồng ông Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông bà và ông N bị vô hiệu là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. *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 giao dịch được xác lập.*

2. *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.*

...”

Cho nên, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tức là ông Nguyễn N hoàn trả cho vợ chồng ông Võ Đ số tiền 200.000.000 đồng còn vợ chồng ông Võ Đ hoàn trả cho ông Nguyễn N phần đất hiện đang canh tác thuộc một phần thửa đất số 63 (diện tích 7.217,2m²).

[5] Xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn N trả lại cho ông phần đất 2,5 công tầm cây thuộc một phần thửa đất số 63. Quá trình thụ lý vụ án đến khi Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải kể cả khi Tòa án thông báo hướng dẫn thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập thì phía ông Thích không có làm đơn yêu cầu độc lập theo trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định. Do đó, yêu cầu của ông chưa được thụ lý xem xét trong cùng vụ án này. Dành quyền khởi kiện vụ án khác cho ông T nếu ông T có yêu cầu.

[6] Xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn C về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn N trả lại cho ông phần đất 2,5 công tằm cây thuộc một phần thửa đất số 63. Quá trình thụ lý vụ án đến khi Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải kể cả khi Tòa án thông báo hướng dẫn thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập thì phía ông C không có làm đơn yêu cầu độc lập theo trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định. Do đó, yêu cầu của ông chưa được thụ lý xem xét trong cùng vụ án này. Dành quyền khởi kiện vụ án khác cho ông C nếu ông có yêu cầu.

[7] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 13.660.000 đồng, ông Nguyễn N và bà Phạm NH phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của BLTTDS năm 2015. Do Ngân hàng KL đã tạm ứng số tiền này nên ông Nguyễn N và bà Phạm NH có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng KL số tiền 13.660.000 đồng.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn N và bà Phạm NH phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của BLTTDS năm 2015 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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. Số tiền án phí được tính như sau: $(288.182.710 \text{ đồng} \times 5\%) = 14.409.000 \text{ đồng}$ và 300.000 đồng đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đ, bà Trần K được chấp nhận. Tổng số tiền án phí ông N và bà NH phải chịu là 14.709.000 đồng. Ngân hàng KL và ông Đ, bà K không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trong phần nội dung vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 131, 299, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 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 KL về việc yêu cầu ông Nguyễn N và bà Phạm NH trả nợ vay.

Buộc ông Nguyễn N và bà Phạm NH trả cho Ngân hàng KL số tiền còn nợ vay tạm tính đến ngày 26/7/2022 là 288.182.740 đồng (*Hai trăm tám mươi tám triệu, một trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng*). Trong đó, số tiền vốn gốc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*); tiền lãi quá hạn là 88.182.740 đồng (*Tám mươi tám triệu, một trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng*).

Kể từ ngày 27/7/2022 cho đến khi ông Nguyễn N và bà Phạm NH thanh toán hết nợ cho Ngân hàng KL thì ông Nguyễn N và bà Phạm NH còn phải chịu tiền lãi quá hạn phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng từng lần số 99/19/HĐTD/2102-7640 ngày 12/4/2019. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất ông Nguyễn N và bà Phạm NH tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng KL cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất của Ngân hàng KL.

2/ Trường hợp ông Nguyễn N và bà Phạm NH không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền, Ngân hàng KL có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ: Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, diện tích 14.158m²; loại đất trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp LP, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 369618 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Nguyễn N vào ngày 02/6/2014.

Trường hợp thửa đất số 63 bị xử lý kê biên, phát mãi theo quy định của pháp luật thì buộc ông Nguyễn L có trách nhiệm giao lại một phần thửa đất số 63, diện tích 6.872,2m² cho cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng KL. Phần đất ông Nguyễn L phải giao lại có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất bờ kênh thủy lợi, số đo 25m.

Hướng Tây giáp đất thửa số 64, số đo: 23,53m.

Hướng Nam giáp đất thửa số 83 và thửa số 84, số đo: 278,48m.

Hướng Bắc giáp phần đất ông Võ Đ đang canh tác thuộc một phần thửa đất số 63, số đo: 281,92m.

Kèm theo sơ đồ bản vẽ.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đ, bà Trần K. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Võ Đ, bà Trần K và ông Nguyễn N năm 2014 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn N hoàn trả cho vợ chồng ông Võ Đ, bà Trần K số tiền có đất 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị yêu cầu thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Buộc vợ chồng ông Võ Đ, bà Trần K hoàn trả cho ông Nguyễn N phần đất hiện đang canh tác có diện tích 7.217,3m² thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp LP, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn N ngày 02/6/2014. Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất bờ kênh thủy lợi, số đo 23,54m.

Hướng Tây giáp đất thửa số 64, số đo: 27,57m.

Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn L đang canh tác thuộc một phần thửa đất số 63, số đo: 281,92m.

Hướng Bắc giáp phần đất ông Trịnh T1 đang canh tác (thuộc thửa đất số 394), số đo: 282,26m.

Kèm theo sơ đồ bản vẽ.

4/ Dành quyền khởi kiện vụ án khác cho các ông Nguyễn T, ông Nguyễn L, ông Nguyễn C đối với các phần đất có phát sinh liên quan đến thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp LP, xã LB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn N ngày 02/6/2014 nếu có yêu cầu.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí khác:

5.1/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn N và bà Phạm NH phải chịu án phí là 14.709.000 đồng (*Mười bốn triệu, bảy trăm lẻ chín nghìn đồng*).

Ngân hàng KL không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.250.000 đồng (*Năm triệu hai trăm năm chục nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0006863, ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Võ Đ và bà Trần K không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0001028, ngày 02/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

5.2/ Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: 13.660.000 đồng, ông Nguyễn N và bà Phạm NH phải chịu. Do Ngân hàng KL đã tạm ứng số tiền này nên ông Nguyễn N và bà Phạm NH có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng KL số tiền 13.660.000 đồng (*Mười ba triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn đồng*).

6/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn ông N và bà NH có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký tên và đóng dấu**

Đặng Thị Vàng