TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH TRỊ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2023/DS-ST
Ngày 22-6-2023
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 HUYỆN THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Hải.

Ông Liêu Trinh Húy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Ni - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 05 năm 2022, về Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N.

Địa chỉ trụ sở: Số 00, LH, phường T, quận B, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh H (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số 2A, đường Trần Hưng Đ, thị trấn L, huyện T, Sóc Trăng, là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 113/GUQ.NHNo.TT ngày 13/7/2022.

- *Bị đơn*: 1. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1959 (vắng mặt).

2. Bà Quách Thị S, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Anh Nguyễn Tấn B, sinh năm 1993 (vắng mặt).

2. Anh Nguyên Tấn T, sinh nam 1982 (vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Hồng T (vắng mặt).

4. Chị Bùi Thị T (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968 (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T1, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1945 (có mặt).

Địa chỉ: ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

8. Ông Nguyễn Văn C (T), sinh năm 1976 (có mặt).

9. Ông Nguyễn Văn K (vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Văn K (vắng mặt).

11. Bà Nguyễn Hồng N (vắng mặt).

12. Bà Nguyễn Hồng K (vắng. mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T1, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15/03/2022, quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Trần Thanh H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng N trình bày cho rằng vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Quách Thị S đã ký kết với Ngân hàng N – chi nhánh huyện T hợp đồng tín dụng số 17AD01/HĐTD ngày 23/02/2017. Căn cứ hợp đồng ký kết, Ngân hàng giải ngân cho vợ chồng ông T nhận số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng, mục đích để chi tiêu đời sống, lãi suất vay 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Nợ gốc trả theo phân kỳ hàng năm, nợ lãi trả định kỳ một tháng một lần. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S đã ký với Ngân hàng N hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17AD01/HĐTC ngày 23/02/2017 để thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 117, 118 và 109, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 627500, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/12/1992 cho ông Nguyễn Tấn T. Từ khi vay đến nay, ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S không thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N chuyển nợ vay sang nợ quá hạn. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc các bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S thanh toán nợ gốc và lãi tính đến ngày 22/6/2023 là 539.995.890 đồng, gồm vốn 300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 207.312.329 đồng và lãi quá hạn là 32.683.562 đồng và lãi đến khi thanh toán xong tiền vay. Trường hợp các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, hoặc trả không đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17AD01/HĐTC ngày 23/02/2017

và tài sản gắn liền với đất để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

- Bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S vắng mặt, quá trình giải quyết có trình bày ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2022 như sau: Ông bà có vay tiền của Ngân hàng N – chi nhánh huyện T số tiền 300.000.000 đồng theo đúng hợp đồng tín dụng Ngân hàng cung cấp. Ông bà đồng ý trả vốn và lãi nhưng yêu cầu thương lượng với Ngân hàng về hình thức và thời gian trả; trường hợp không trả được nợ thì đồng ý cho phát mãi tài sản để đảm bảo thanh toán nợ cho Ngân hàng.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày: Bà và chồng tên Nguyễn Văn T có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S, diện tích 2,5 công tầm cấy đất ruộng tọa lạc tại ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; giá 03 cây vàng 10 tuổi 24k, thời hạn cố 03 năm kể từ ngày 22/8/2014 đến ngày 22/8/2017, có lập giấy cố đất ngày 22/8/2014. Quá thời hạn, vợ chồng ông T và bà S không chuộc đất nên vợ chồng bà vẫn đang quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, chồng bà cùng với cha chồng là Nguyễn Văn B (chết), ông Phan Văn Đ có chuyển nhượng một phần đất của vợ chồng ông T diện tích 1,5m x dài từ sông đến qua đầu đìa 3m để làm đường nước, giá 03 chỉ vàng. Tại phiên tòa, bà giữ nguyên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông T xác lập ngày 22/8/2014, buộc vợ chồng ông T trả 03 cây vàng hoặc số tiền tương đương 30 chỉ 10 tuổi 24k thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T vắng mặt, quá trình giải quyết có trình bày ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2022 như sau: Ông và vợ là Nguyễn Thị K có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S, diện tích 2,5 công tầm cấy đất ruộng tọa lạc tại ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; giá 03 cây vàng 24k và đã giao vàng cho vợ chồng ông T cùng hai người con là Nguyễn Tấn B và Nguyễn Tấn Đ nhận, thời hạn cố 03 năm kể từ ngày 22/8/2014 đến ngày 22/8/2017, có giấy cố đất ngày 22/8/2014 nên đồng ý yêu cầu độc lập của vợ.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ trình bày: Khoảng năm 1995, ông và ông Nguyễn Văn B, cháu Nguyễn Văn T cùng nhau chuyển nhượng đất của ông T và bà S để đào đường dẫn nước vào ruộng của 03 nhà nằm phía sau giáp đất của ông T, diện tích ngang 1,5m và dài từ sông qua khỏi đầu mương 3m với giá 03 chỉ vàng 24k, ông trả 1,5 chỉ vàng và 1,5 chỉ vàng còn lại do ông B và cháu T trả, việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay cho các bên mua giữ. Đất hiện do ông, cháu C (con ông B) và cháu T đang sử dụng. Ông không có đơn yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến nay ông yêu cầu Ngân hàng khi yêu cầu phát mãi tài sản trừ ra phần diện tích quyền sử dụng đất vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho ông với ông B và cháu T.

- Qua trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày: Vào năm 1995, cha ông là Nguyễn Văn B và anh

trai Nguyễn Văn T và ông Phan Văn Đ cùng mua đất của ông T và bà S để đào đường dẫn nước vào ruộng của 03 nhà nằm phía sau giáp đất của ông T, diện tích ngang 1,5m và dài từ sông qua khởi đầu mương 3m với giá 03 chỉ vàng 24k do ông Đ trả 1,5 chỉ và 1,5 chỉ còn lại do ba và anh trai ông trả, việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay. Do trước đấy ông đi làm nên giao vàng cho cha đứng ra mua đất làm đường nước sử dụng chung đến khi cha mất thì ông, anh T và ông Đ quản lý, sử dụng đường nước. Ông không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng thống nhất ý kiến của ông Đ là Ngân hàng khi yêu cầu phát mãi tài sản trừ ra phần diện tích đất đường nước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn B, anh Nguyễn Tấn T, anh Nguyễn Hồng T, chị Bùi Thị T, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng N và bà Nguyễn Hồng K đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gửi đến Tòa án.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký, nguyên đơn và người đại diện đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà K là có căn cứ, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử buộc các bị đơn hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền vốn gốc và lãi là 539.995.890 đồng, ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S phải tiếp tục chịu lãi đến khi thanh toán xong tiền vay theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Nếu các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17AD01/HĐTC ngày 23/02/2017 và buộc những người đang quản lý, sử dụng đất giao để phát mãi. Và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà K tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy cố đất ngày 22/8/2014 vô hiệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tín dụng đối với các bị đơn không đăng ký kinh doanh nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng dân sự theo qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S có nơi cư trú tại ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng đến phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai, các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Tấn B, anh Nguyễn Tấn T, anh Nguyễn Hồng T, chị Bùi Thị T, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng N và bà Nguyễn Hồng K vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228

Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N (gọi tắt Ngân hàng) yêu cầu ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S thanh toán nợ gốc và lãi tính đến ngày 22/6/2023 là 539.995.890, gồm vốn 300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 207.312.329 đồng và lãi quá hạn là 32.683.562 đồng. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng cung cấp: Bản sao đúng với bản chính Hợp đồng tín dụng số: 17AD01/HĐTD ngày 23/02/2017 và Phụ lục hợp đồng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 17AD01/HDDTC ngày 23/02/2017 và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 23/02/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B627500 ngày 09/12/1992 (bl 78 – 90). Căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử công nhận giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Tấn T, bà Quách Thị S có giao kết các hợp đồng nêu trên.

[2.1] Theo hợp đồng tín dụng số: 17AD01/HĐTD ngày 23/02/2017 thì ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S có vay của Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng từ ngày 23/02/2017. Xét thấy, các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng tại thời điểm xác lập phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, các hợp đồng nêu trên có giá trị pháp lý và buộc các bên thực hiện đúng giao kết. Ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S không thực hiện việc trả tiền vốn, lãi theo thỏa thuận. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông T trả tiền vốn vay còn nợ 300.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất: Khi giao kết hợp đồng các bên thỏa thuận lãi suất cho vay, lãi quá hạn phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và khoản 1 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam. Do đó, Ngân hàng yêu cầu tính lãi của vốn vay 300.000.000 đồng từ ngày 24/02/2017 là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17AD01/HDDTC ngày 23/02/2017. Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp phù hợp quy định pháp luật, việc thế chấp đã có đăng ký thế chấp đúng quy định. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 117, 118 và 109, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 627500 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Tấn T ngày 09/12/1992 và tài sản gắn liền với đất. Kết quả xem xét thẩm định tại chổ phát hiện quyền sử dụng đất thửa số 117, 118 và 109 hiện do vợ chồng ông T quản lý, sử dụng một phần; con ông T là vợ chồng anh Tân sử dụng một phần; cầm cố cho vợ chồng bà Nguyễn Thị K một phần và chuyển nhượng cho ông Phan Văn Đ, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn T một phần làm đường nước. Tài sản gắn liền với đất tại thửa số 109 chưa có giấy chứng nhận gồm:

[3.1] Tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp, gồm: Nhà chính diện tích 75,4m^2 (6,5m x 11,6m), kết cấu: Mái lợp tol xi măng, cột bê tông cốt thép, vách xây

tường, nền lót gạch Ceramic, cửa sắt. Nhà sau diện tích 126m^2 (13m x 9,7m), kết cấu: Nhà lá, cột đúc sẵn, nền đất, mái một phần lợp tol xi măng và một phần lợp lá. Trên quyền sử dụng đất thế chấp có nền mộ gồm 05 ngôi mộ với diện tích 20m x 17m.

[3.2] Tài sản không thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp (anh Tân và chị Trang), gồm: Nhà chính diện tích 184,4m^2 (8,7m x 21,2m), kết cấu: Mái lợp tol, cột bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lót gạch Ceramic, cửa nhôm. Nhà sau diện tích 26,1m^2 (8,7m x 3m), kết cấu: Nhà tiền chế, cột đúc sẵn, nền xi măng và vách thiết.

[3.3] Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Tấn T vẫn đứng tên và ký kết hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng là hợp pháp, nên Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông T và bà S không có khả năng thanh toán nợ vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, trên quyền sử dụng đất thửa số 109 có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, theo quy định khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015 và Án lệ số 11/2017/AL thì chủ sở hữu nhà và tài sản khác trên đất là anh Nguyễn Hồng T và chị Bùi Thị T được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua (chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Phần nền mộ với 05 ngôi mộ diện tích 20m x 17m, đại diện hợp pháp Ngân hàng đồng ý không yêu cầu phát mãi nên cần được trừ ra không tiến hành phát mãi.

[4] Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thấy rằng quá trình giải quyết bà S thừa nhận việc cầm cố đất, đã nhận đủ vàng cố (bl 97) và chữ ký tên của bà trong Tờ giấy cố đất ngày 22/8/2014 nên đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, đủ cơ sở xác định có việc xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Tờ giấy cố đất ngày 22/8/2014, giá trị 03 cây vàng (30 chỉ vàng) 10 tuổi 24k giữa vợ chồng bà S đối với vợ chồng bà K. Theo Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định, việc vợ chồng bà S và vợ chồng bà K thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất trên là không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất, đây là hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc các bên có nghĩa vụ giao trả cho nhau những gì đã nhận cụ thể:

[4.1] Vợ chồng bà S cố cho vợ chồng bà K tổng cộng 30 chỉ vàng 10 tuổi 24k nên có nghĩa vụ trả lại số tiền 168.150.000 đồng (tương đương 30 chỉ vàng 10 tuổi 24k x 5.605.000 đồng/chỉ).

[4.2] Vợ chồng bà K có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng bà S quyền sử đất cố có diện tích 3.285m^2, thửa đất số 117 và 118, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

[5] Đối với ông Phan Văn Đ, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Hồng T và chị Bùi Thị T: Quá trình giải quyết các đương sự đã được thông báo về việc tham gia tố tụng, về quyền yêu cầu độc lập nhưng các đương sự không có yêu cầu độc lập trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa ông Đ yêu cầu khi phát mãi tài sản trừ ra phần diện tích quyền sử dụng đất vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho ông với ông B và cháu T, đại diện Ngân hàng không đồng ý nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Ông T và bà S phải chịu chi phí xém xét, thẩm định theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Ông T và bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu về hợp đồng vô hiệu được chấp nhận và chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 27 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.

[8] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, khoản 1, 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 117, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 1, 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 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 nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 539.995.890 đồng (năm trăm ba mươi chín triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi đồng), gồm vốn 300.000.000 đồng và lãi 239.995.890 đồng.

Ông Nguyễn Tấn T và bà Quách Thị S còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 23/6/2023 theo hợp đồng tín dung số 17AD01/HĐTD ngày 23/02/2017 đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Tấn T, bà Quách Thị S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17AD01/HDDTC ngày 23/02/2017, gồm: Quyền sử dụng đất thửa số 117, 118 và 109, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 627500 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Tấn T ngày 09/12/1992 và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp chưa được cấp chứng nhận

quyền sở hữu. Khi xử lý tài sản thế chấp những người đang quản lý, sử dụng tài sản có nghĩa vụ bàn giao các tài sản nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật. Đối với phần đất có nhà ở thuộc sở hữu của anh Nguyễn Hồng T và chị Bùi Thị T, khi phát mãi dành quyền ưu tiên mua (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) nếu có nhu cầu. Đất có nền mộ với 05 ngôi mộ diện tích 20m x 17m cần được trừ ra không tiến hành phát mãi.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị K, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Tờ giấy cố đất ngày 22/8/2014 giữa ông Nguyễn Tấn T, bà Quách Thị S và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tấn T, bà Quách Thị S liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K số tiền 168.150.000 đồng (một trăm sáu mươi tám triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K giao trả cho ông Nguyễn Tấn T, bà Quách Thị S quyền sử dụng đất có diện tích 3.285m^2, thửa đất số 117 (diện tích 1.352,7m^2) và 118 (diện tích 1.932,3m^2), tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C2, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng đông bắc giáp phần còn lại của thửa 118, có số đo 34,62m + 17,98m; Hướng tây nam giáp thửa đất số 284, có số đo 59,83m; Hướng đông nam giáp thửa đất số 127, có số đo 34,62m + 17,98m; Hướng tây bắc giáp đường nước (đất thửa số 117, 118), có số đo 4,03m + 2,02m + 21,58m + 28,18m.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Tấn T, bà Quách Thị S phải liên đới chịu án phí số tiền 32.625.835 đồng (ba mươi hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng).

- Ngân hàng N không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền 11.540.000 đồng theo biên lai thu số 0001296 ngày 11/5/2022.

- Bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002779 ngày 17/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn T, bà Quách Thị S phải chịu là 8.564.358 đồng, số tiền đương sự nộp được hoàn trả cho Ngân hàng N là 750.000 đồng và hoàn trả cho bà Nguyễn Thị K là 7.814.538 đồng.

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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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 Thạnh Trị;
- Chi Cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Thanh Mai