

**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: 09/2020/DS-ST.

Ngày: 03-6-2020

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng 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 Trần Minh Chánh

Ông Nguyễn Văn Tân

- 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:** Bà Lê Ngọc Niềm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 03 tháng 6 năm 2020 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
25/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2020/QĐXXST – DS ngày 14/3/2020;
Thông báo v/v thay đổi thời gian xét xử số 17/TB-TA ngày 13/3/2020; Thông báo
v/v thay đổi thời gian xét xử số 26/TB-TA ngày 30/3/2020 và Thông báo về việc
mở lại phiên tòa xét xử số 21/TB-TA ngày 23/4/2020, Quyết định hoãn phiên tòa
số 38/2020/QĐST-DS ngày 13/5/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng S

Địa chỉ: Số E, đường N, phường R, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn D, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện tham gia tố tụng: Ông T, sinh năm 1982 (có mặt), theo văn bản ủy
quyền ngày 01/01/2019.

Địa chỉ liên hệ: số T, khu K, đường M, khóm Q, phường O, thị xã N, tỉnh
Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn L, sinh năm 1973 (có mặt)
2. Bà Nguyễn Th, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Anh Nguyễn C, sinh năm 1983 (Có mặt)
2. Chị Nguyễn Ch, sinh năm 1984 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Đàm C1, sinh năm 1951 (vắng mặt)
4. Bà Nguyễn H, sinh năm 1955 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: số nhà X, khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ T trình bày:*

Ngày 04/5/2016 Ngân hàng S chi nhánh ST – Phòng giao dịch N và ông Nguyễn L, bà Nguyễn Th có ký hợp đồng cho vay số LD1612500315. Theo hợp đồng cho vay này thì Ngân hàng S cho ông L, bà Th vay số tiền là 300.000.000 đồng. Với các điều kiện thỏa thuận như sau: thời hạn nhận tiền vay đến hết ngày 04/5/2019 và thời hạn vay được xác định cụ thể trong giấy nhận nợ kiêm bảng theo dõi cho vay, thu nợ theo mẫu của S. Theo Giấy nhận nợ (áp dụng trong cho vay theo hạn mức) số LD1713700608 ngày 17/5/2017 số tiền giải ngân là 300.000.000đ; hình thức nhận tiền mặt; mục đích sử dụng: bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp; lãi suất: Lãi suất 6 tháng đầu tiên 12%/năm. Tại thời điểm bắt đầu từ tháng 7 trở đi bằng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân VNĐ 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của S cộng (+) biên độ 5,2%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Thời hạn trả nợ là ngày 17/5/2018. Lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận; phương pháp trả tiền lãi định kỳ 06 tháng/lần. Từ khi vay đến nay thì phía ông L, bà Th không có thanh toán số tiền lãi và số tiền gốc nào cho phía ngân hàng S.

Để đảm bảo nghĩa vụ cho hợp đồng cho vay nêu trên, ông L và bà Th đã thế chấp các bất động sản dưới đây cho Ngân hàng S theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1612500315.1 ngày 04/5/2016, hợp đồng đã được công chứng ngày 06/5/2016 và đăng ký thế chấp cùng ngày. Cụ thể: Thửa đất số 960; Thửa đất số 927, cùng tờ bản đồ số 6; Thửa đất số 751; Thửa đất số 752; Thửa đất số 595; Thửa đất số 589; Thửa đất số 822, cùng tờ bản đồ số 07 cùng tọa lạc khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông L và bà Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ngân hàng yêu cầu ông L và bà Th cùng có trách nhiệm trả cho Ngân hàng S tổng dư nợ còn thiếu tính đến ngày xét xử 01/6/2020 là 434.891.624 đồng, trong đó vốn gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi là 134.891.624 đồng. Và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/6/2020 cho đến khi ông L và bà Th trả dứt nợ cho ngân hàng S; trường hợp ông L và bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng S thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho ngân hàng S.

** Theo biên bản lấy lời khai lập ngày 15/10/2019 cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn L trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của đại diện Ngân hàng S đã trình bày. Đúng là hiện nay vợ chồng ông còn nợ ngân hàng S số tiền vốn là 300.000.000 đồng. Tiền lãi từ khi vay ngày 17/5/2017 đến nay. Do gia đình ông làm ăn thất bại, gặp khó khăn về kinh tế nên hiện nay vợ chồng ông không có khả năng để trả tiền cho ngân hàng S. Vợ chồng ông đồng ý giao đất cho ngân hàng S thừa đất mà hiện nay ông cho vợ chồng ông Đàm C1 mướn để trồng năng phát mãi, nếu không đủ tiền trả cho ngân hàng thì ông sẽ giao tiếp các phần đất khác để phát mãi trả nợ cho ngân hàng và xin ngân hàng bỏ phần lãi suất quá hạn chỉ tính mức lãi suất trong hạn là 01%/tháng.

Còn đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng Nguyễn C, Nguyễn Ch thì ông cũng thống nhất. Nhưng hiện nay thì ông không có khả năng để trả tiền lại cho vợ chồng C. Việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng C 5,5 công tầm cây với giá mỗi công là 70.000.000 đồng, tổng tiền là 385.000.000 đồng là đúng sự thật. Chuyển nhượng rồi thì thôi chứ không có lấy đất lại. Còn đối với việc cố đất thì vợ chồng ông đúng là có cố đất cho vợ chồng C 07 công đất với giá 40.000.000 đồng mỗi công tầm cây. Tổng tiền là 280.000.000 đồng. Thời hạn cố đất thì ông cũng không nhớ lắm. Nếu phải giao các phần đất của vợ chồng C cho ngân hàng phát mãi thu hồi nợ thì ông sẽ tính toán với vợ chồng C về phần đất chuyển nhượng và đất cầm cố.

Riêng phần đất cho vợ chồng ông C1, bà H thuê để trồng năng thì vợ chồng ông cho thuê hàng năm, năm nào lấy tiền năm đó. Ông cũng không có yêu cầu gì về việc cho thuê đất.

** Theo biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Th lập ngày 04/10/2019, bà Th trình bày:*

Bà thừa nhận vợ chồng bà có vay của ngân hàng S số tiền vốn là 300.000.000 đồng và có thế chấp cho ngân hàng các thửa đất mà ngân hàng nêu. Hiện nay hoàn cảnh gia đình kinh tế gặp khó khăn nên chưa có khả năng thanh toán cho ngân hàng. Vợ chồng bà có cầm cố cũng như chuyển nhượng đất cho vợ chồng em bà là Nguyễn C. Việc này thì chồng bà đứng ra thỏa thuận. Bà chỉ biết là vợ chồng bà có cầm cố cho vợ chồng C 07 công tầm cây, chuyển nhượng cho vợ chồng C 5,5 công tầm cây. Hai bên có lập giấy tay, sổ đất và sổ tiền cầm cố, chuyển nhượng đất đều có ghi trong giấy tay, bà không nhớ rõ là bao nhiêu. Vợ chồng C muốn lấy lại tiền, trả đất lại cho vợ chồng bà thì bà cũng đồng ý nhưng vợ chồng bà cũng không có khả năng trả lại tiền cho vợ chồng C ngay.

Vợ chồng bà cũng có cho vợ chồng ông C1 thuê đất nhưng bà cũng không rõ thỏa thuận như thế nào. Bà đồng ý trả dần nợ cho ngân hàng nhưng thời gian cụ thể thì bà bàn lại với chồng bà.

** Theo đơn yêu cầu độc lập cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn C trình bày:*

Vào ngày 10/9/2013 vợ chồng anh có cầm cố diện tích đất 07 công tầm cây, tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 9.400m² gồm các thửa 595, diện tích 2.600m², thửa 751, diện tích 4.000m² và thửa 752, diện tích 3.400m² cùng thuộc tờ bản đồ số 7, do ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, đất cùng tọa lạc khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Giá trị cầm cố mỗi công đất tầm cây là 40.000.000 đồng, tổng tiền là 280.000.000 đồng. Hai bên có đất có làm giấy tay, không quy định thời hạn, đến khi nào có tiền thì chuộc đất lại.

Vào ngày 25/02/2016 vợ chồng anh tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 5,5 công tầm cây, tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 6.420m² gồm các thửa đất 822, diện tích 3.003m² và thửa 927 diện tích 3.447m² cùng thuộc tờ bản đồ số 07 đất cùng tọa lạc khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng của ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th. Giá chuyển nhượng mỗi công tầm cây là 70.000.000 đồng, tổng cộng là 385.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận QSD đất thời điểm chuyển nhượng ông L, bà Th đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng Y chi nhánh thị xã N và hứa sẽ rút về lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh và hai bên lập giấy tay cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương, bởi cũng là chỗ chị em ruột. Anh cũng đã nhiều lần yêu cầu ông L, bà Th rút giấy chứng nhận QSD đất về để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho anh nhưng ông L chỉ hứa không thực hiện. Từ khi có đất cũng như chuyển nhượng đất đến nay vợ chồng anh canh tác, sử dụng.

Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng anh và ông L, bà Th chỉ có hai bên ký tên không có xác nhận của chính quyền địa phương nên chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nên vợ chồng anh yêu cầu độc lập như sau:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất lập ngày 10/9/2013 giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông L, bà Th vô hiệu. Anh đồng ý trả lại diện tích đất đang sử dụng theo hợp đồng cầm cố QSD đất cho vợ chồng ông L. Buộc vợ chồng ông L trả lại tiền cố đất cho vợ chồng anh là 280.000.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 25/02/2016 giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông L, bà Th vô hiệu. Anh đồng ý trả lại diện tích đất đang sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông L. Buộc vợ chồng ông L trả lại tiền chuyển nhượng cho vợ chồng anh là 385.000.000 đồng.

** Theo đơn yêu cầu độc lập cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ch trình bày:*

Chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng chị là anh Nguyễn C. Chị không bổ sung gì thêm.

** Theo biên bản lấy lập ngày 14/11/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đàm C1 trình bày:*

Vợ chồng ông hiện nay đang sử dụng thửa đất số 960 của vợ chồng ông L, bà Th vì vợ chồng ông thuê lại của vợ chồng ông L để trồng năng, thời hạn thuê là 05 năm, đến nay đã được ba năm, trả tiền thuê hàng năm. Ông không có yêu cầu gì về hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông L, các bên sẽ tự thỏa thuận riêng. Nếu có kê biên, phát mãi đất để thu hồi nợ cho ngân hàng thì vợ chồng ông cũng đồng ý giao đất lại, còn trên phần đất này có nhà tạm, đã cũ không còn giá trị, cây trồng thì của vợ chồng ông L nên ông không có yêu cầu gì trong vụ việc này.

** Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn H trình bày như sau:*

Vợ chồng bà có thuê một thửa đất của vợ chồng ông L để canh tác trồng năng, vợ chồng bà cũng đồng ý giao đất lại nếu kê biên, phát mãi đất thu hồi nợ cho ngân hàng. Việc thuê đất trả tiền thuê hàng năm, còn trên phần đất này có nhà tạm, đã cũ không còn giá trị, cây trồng thì của vợ chồng ông L nên bà không có yêu cầu gì trong vụ việc này. Bà chỉ yêu cầu khi lấy đất lại thì đợi đến hết mùa vụ vì vợ chồng bà vừa cấy năng được gần hai tháng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm đã phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn bà Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa cũng không có yêu cầu xử vắng mặt nên chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy hợp đồng tín dụng các bên đã được ký kết hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện và phía ngân hàng S đã giải ngân cho bị đơn ông L, bà Th vay số tiền 300.000.000 đồng. Phương thức trả lãi 06 tháng/lần, thời hạn trả gốc vào ngày 17/5/2018. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn ông L, bà Th đã không trả nợ lãi cũng như không trả vốn gốc cho ngân hàng S khi đến hạn nên bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Vì vậy ngân hàng S khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L và bà Th trả nợ cho ngân hàng S là có căn cứ theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác để đảm bảo cho khoản vay thì vợ chồng ông L, bà Th có thể chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

lập ngày 04/5/2016, trong đó có thỏa thuận Ngân hàng S có quyền xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp khi nghĩa vụ đến hạn mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đủ nghĩa vụ. Cho nên yêu cầu của ngân hàng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn C và chị Nguyễn Ch thấy rằng ngày 10/9/2013 anh C, chị Ch có cổ đất của ông L, bà Th các thửa đất số 595, diện tích 2.600m², thửa 751, diện tích 4.000m² và thửa 752, diện tích 3.400m² cùng thuộc tờ bản đồ số 7 với tổng số tiền là 280.000.000 đồng. Ngày 25/02/2016 anh C, chị Ch có chuyển nhượng của ông L, bà Th các thửa đất số 822, diện tích 3.003m² và thửa 927 diện tích 3.447m² cùng thuộc tờ bản đồ số 07 với tổng số tiền là 385.000.000 đồng. Tuy nhiên việc cổ đất và chuyển nhượng đất giữa anh C, chị Ch và ông L, bà Th là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật. Bởi lẽ, theo khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 không có quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố đất; Khi các bên thực hiện chuyển nhượng QSD đất thì ông L, bà Th đã đem giấy chứng nhận QSD đất thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay của ông L, bà Th. Cho nên, việc anh C, chị Ch yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 123, 131, 299, 357, 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông L và bà Th trả cho Ngân hàng S tổng dư nợ còn thiếu tính đến ngày 01/6/2020 là 434.891.624 đồng, trong đó vốn gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi là 134.891.624 đồng. Và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/6/2020 cho đến khi ông L và bà Th trả dứt nợ cho ngân hàng S; trường hợp ông L và bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng S thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho ngân hàng S.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh C, chị Ch. Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất lập ngày 10/9/2013 giữa vợ chồng anh C, chị Ch và vợ chồng ông L, bà Th vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 25/02/2016 giữa vợ chồng anh C, chị Ch và vợ chồng ông L, bà Th vô hiệu. Buộc vợ chồng anh C, chị Ch trả lại các thửa đất đã cầm cố, chuyển nhượng cho ông L, bà Th. Buộc ông L, bà Th trả lại tiền cổ đất, chuyển nhượng đất cho anh C, chị Ch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Nguyễn Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đàm C1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Đại diện nguyên đơn, bị đơn ông L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh C, chị Ch, bà H và Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đều đề nghị Hội đồng xét

xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Th, ông C1 nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với bà Th, ông C1.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S thấy rằng: Theo hợp đồng tín dụng số LD1612500315 ngày 04/5/2016 thể hiện ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th có vay của ngân hàng S số tiền 300.000.000 đồng. Thỏa thuận hợp đồng như sau: thời hạn nhận tiền vay đến hết ngày 04/5/2019; phương thức cho vay: theo hạn mức; thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ và theo giấy nhận nợ số LD1713700608 ngày 17/5/2017 thì thời hạn vay 12 tháng; mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp; Phương thức trả nợ: trả một lần; vốn gốc đến ngày 17/5/2018. Lãi suất: Lãi suất 6 tháng đầu tiên 12%/năm. Tại thời điểm bắt đầu từ tháng 7 trở đi bằng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân VNĐ 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của S cộng (+) biên độ 5,2%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; phương pháp trả lãi tiền vay: 06 tháng/lần; lãi suất nợ quá hạn 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận. Quá trình thực hiện hợp đồng ông L, bà Th không có thanh toán số tiền gốc và lãi cho phía ngân hàng theo như các bên đã thỏa thuận tại mục 4, mục 5 và mục 6 của hợp đồng cho vay lập ngày 04/5/2016 và quy định tại mục 9 của Giấy nhận nợ lập ngày 17/5/2017 mà hai bên đã ký kết. Vì vậy, ông L, bà Th đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Nên việc Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu ông L, bà Th thanh toán toàn bộ số tiền vốn gốc và tiền lãi là có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91, Điều 95 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, yêu cầu này của ngân hàng S được Hội đồng xét xử chấp nhận. Số tiền ông L và bà Th còn phải thanh toán cho Ngân hàng S tính đến ngày 01/6/2020 (ngày xét xử) tổng cộng là 434.891.624 đồng trong đó: tiền vốn gốc là 300.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 18.673.334 đồng, tiền lãi quá hạn 116.218.290 đồng. Kể từ ngày 02/6/2020 ông L, bà Th còn phải chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc với mức lãi suất theo hợp đồng đã ký kết với ngân hàng.

[3] Xét về tài sản thế chấp: Các Thửa đất số 960; Thửa đất số 927, cùng tờ bản đồ số 6; Thửa đất số 751; Thửa đất số 752; Thửa đất số 595; Thửa đất số 589; Thửa đất số 822, cùng tờ bản đồ số 07, toàn bộ các thửa đất cùng tọa lạc khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông L và bà Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngân hàng S cùng ông L, bà Th đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1612500315.1 lập ngày 04/5/2016 dùng các thửa đất nêu trên để đảm bảo khoản vay cho ông L, bà Th. Việc thế chấp này có công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành. Nay Ngân hàng S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông L, bà Th không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu độc lập của anh Nguyễn C và chị Nguyễn Ch thấy rằng: Ngày 10/9/2013 anh C, chị Ch và ông L, bà Th có thỏa thuận là vợ chồng anh C

cổ các thửa đất số 595, diện tích 2.600m², thửa 751, diện tích 4.000m² và thửa 752, diện tích 3.400m² cùng thuộc tờ bản đồ số 7 của vợ chồng ông L mỗi công đất tầm cây là 40.000.000 đồng với tổng số tiền là 280.000.000 đồng, thời hạn cổ đất không thời hạn, khi nào có tiền thì chuộc lại đất. Ngày 25/02/2016 anh C, chị Ch tiếp tục chuyển nhượng của ông L, bà Th các thửa đất số 822, diện tích 3.003m² và thửa 927 diện tích 3.447m² cùng thuộc tờ bản đồ số 07, tổng cộng 5,5 công tầm cây, mỗi công đất tầm cây là 70.000.000 đồng với tổng số tiền là 385.000.000 đồng. Các bên cũng biết rằng đất cổ cũng như đất chuyển nhượng này đã được ông L, bà Th đem giấy chứng nhận QSD đất đi thế chấp cho ngân hàng nhằm đảm bảo khoản vay của ông L, bà Th nhưng không ai thông báo cho bên nhận thế chấp biết việc cầm cố hay chuyển nhượng. Bên cạnh đó, theo Điều 167 Luật đất đai năm 2013 không cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất cho nên việc cổ đất và chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng anh C và vợ chồng ông L là không phù hợp với quy định pháp luật, vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Vì vậy, vợ chồng anh C yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh C và vợ chồng ông L vô hiệu là có căn cứ. Nghĩ nên căn cứ vào các Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh C, chị Ch và vợ chồng ông L, bà Th vô hiệu. Buộc ông L, bà Th trả tiền cổ đất cũng như tiền chuyển nhượng đất cho anh C, chị Ch, đồng thời buộc anh C, chị Ch trả đất cổ, đất chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L, bà Th.

[5] Xét ý kiến của bị đơn ông Nguyễn L: Tại phiên tòa ông L cho rằng vợ chồng ông hiện nay đang gặp hoàn cảnh khó khăn về kinh tế, xin Ngân hàng cho không tính lãi quá hạn cho ông nhưng phía đại diện Ngân hàng S không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[6] Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Đàm C1, bà Nguyễn H và ông Nguyễn L, bà Nguyễn Th: Các đương sự không yêu cầu xem xét, xử lý hợp đồng thuê đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[7] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 16.000.000 đồng, phía ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th phải chịu. Do Ngân hàng S đã tạm ứng trước nên ông L, bà Th có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng S.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th phải chịu là 21.395.665 đồng án phí đối với nghĩa vụ của Ngân hàng S và phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập của anh C, chị Ch được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 và khoản 6 của Điều 26 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. Ngân hàng S và anh C, chị Ch 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 khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Điều 123, 131, 299, 357, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 2 và khoản 6 của Điều 26 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 S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th trả tiền vay.

[2] Buộc ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th trả cho Ngân hàng S số tiền vốn gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 01/6/2020 (ngày xét xử) là 134.891.624 đồng. Tổng cộng là 434.891.624 đồng (Bốn trăm ba mươi bốn triệu, tám trăm chín mươi một nghìn, sáu trăm hai mươi bốn đồng).

Kể từ ngày 02/6/2020 khách hàng vay 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Thửa đất số 960; Thửa đất số 927, cùng tờ bản đồ số 6; Thửa đất số 751; Thửa đất số 752; Thửa đất số 595; Thửa đất số 589; Thửa đất số 822, cùng tờ bản đồ số 07 cùng tọa lạc khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông L và bà Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1612500315.1 ngày 04/5/2016.

[3] Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn C và chị Nguyễn Ch về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn C, chị Nguyễn Ch và vợ chồng ông Nguyễn L, bà Nguyễn Th là vô hiệu. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn C, chị Nguyễn Ch và vợ chồng ông Nguyễn L, bà Nguyễn Th xác lập ngày 10/9/2013 là vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa anh Nguyễn C, chị Nguyễn Ch và vợ chồng ông Nguyễn L, bà Nguyễn Th xác lập ngày 25/02/2016 là vô hiệu.

[4] Buộc ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th cùng có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn C và chị Nguyễn Ch số tiền đối với đất cổ là 280.000.000 đồng, số tiền đối với đất chuyển nhượng là 385.000.000 đồng, tổng cộng là 665.000.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh C, chị Ch có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông L, bà Th còn phải trả lãi cho anh C, chị Ch theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[5] Buộc anh Nguyễn C và chị Nguyễn Ch trả cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th các phần đất cụ thể như sau:

Thửa đất số 595, tờ bản đồ số 07, tọa lạc khóm khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Nguyễn L, bà Nguyễn Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có diện tích 2.000m², loại đất trồng lúa nước, số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất thửa số 609 có số đo: 60,40m
- Hướng Tây giáp đất thửa số 601 có số đo: 62,56m.
- Hướng Nam giáp đất thửa số 822 có số đo: 33,32m.
- Hướng Bắc giáp đất thửa số 609 có số đo: 31,87m.

Thửa đất số 751, tờ bản đồ số 07 tọa lạc khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Nguyễn L, bà Nguyễn Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có diện tích 4.000m², loại đất trồng lúa nước, số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất thửa số 637, có số đo: 59,29m
- Hướng Tây giáp đất thửa số 636 có số đo: 58,40m.
- Hướng Nam giáp đất ranh xã Q có số đo: 49,84m và giáp với phần đất thửa số 636, có số đo: 18,30m.
- Hướng Bắc giáp đất thửa số 667 có số đo: 68,35m.

Thửa đất số 752, tờ bản đồ số 07 tọa lạc khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Nguyễn L, bà Nguyễn Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có diện tích 3.400m², loại đất trồng lúa nước, số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất thửa số 636 có số đo: 58,60m
- Hướng Tây giáp đất thửa số 669 có số đo: 53,27m + 2,21m + 2,05m
- Hướng Nam giáp đất thuộc ranh xã Q có số đo: 1,49m + 13,59m + 42,67m.
- Hướng Bắc giáp đất thửa số 667 có số đo: 58,53m.

Thửa đất số 822, tờ bản đồ số 7 tọa lạc khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn L, bà Nguyễn Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có diện tích 3.003m², loại đất trồng lúa nước, số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất thửa số 733 có số đo: 79,50m
- Hướng Tây giáp đất thửa số 594 có số đo: 31,87m + 2,96m + 5,11m + 31,74m.
- Hướng Nam giáp đất thửa số 821 có số đo: 39,96m.
- Hướng Bắc giáp đất thửa số 595 có số đo: 33,32m.

Thửa đất số 927, tờ bản đồ số 06 tọa lạc khóm V, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Nguyễn L, bà Nguyễn Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có diện tích 3.447m², loại đất trồng lúa nước số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất thửa số 587 có số đo: 76,36m
- Hướng Tây giáp đất thửa số 588 có số đo: 74,78m.
- Hướng Nam giáp đất thửa số 753 có số đo: 45,61m.
- Hướng Bắc giáp đất thửa số 589 và thửa số 600, có số đo: 45,72m.

(Kèm theo các sơ đồ hiện trạng các thửa đất cùng lập ngày 31/7/2019)

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn L và bà Nguyễn Th cùng chịu án phí là 21.695.665 (Hai mươi một triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn, sáu trăm sáu mươi lăm đồng).

- Ngân hàng S được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 8.465.000 đồng (Tám triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005171 ngày 19/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

- Ông Nguyễn C, bà Nguyễn Ch được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007245 ngày 15/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng.

[7] Về chi phí thẩm định: ông L, bà Th phải chịu là 16.000.000 đồng Do Ngân hàng S đã tạm ứng nên ông L, bà Th có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng S.

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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có 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 được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm (1);
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm (1);
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Các đương sự (7);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Vàng