

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ L
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 39/2022/DS-ST

Ngày: 25/4/2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín
dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ L, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hùng Bích.
2. Bà Đặng Thị Mỹ Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trương Phi – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 25 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2008/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2008 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐXX-ST, ngày 11 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- 1.1. Bà Lê Kiêm D, sinh năm 1955; có mặt.
- 1.2. Ông Lê Văn P, sinh năm 1940 (chết ngày 11/7/2020);
Địa chỉ: Tổ 22, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang.
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P:
 - Bà Lê Kiêm D, sinh năm 1955; có mặt.
Địa chỉ: Tổ 22, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang.
 - Bà Lê Kim P, sinh năm 1975; vắng mặt.
Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh An Giang.
 - Bà Lê Kim P, sinh năm 1979; vắng mặt.

- Lê Quốc P1, sinh năm 1980; vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 27, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Kiêm D: Luật sư Nguyễn Minh C – Văn phòng luật sư Nguyễn Minh C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1938 (chết ngày 07/3/2017);

2.2. Bà Đỗ Thị G, sinh năm 1941 (chết ngày 24/6/2020);

Địa chỉ: Số 474/12, tổ 08, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M và bà Đỗ Thị G:

- Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1966; vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

- Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1968; vắng mặt.

- Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1985; có mặt.

- Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1978; có mặt.

- Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1974; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 474/12, tổ 08, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1970; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 1393/70, khóm B, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1973; vắng mặt.

Địa chỉ: Phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1977; vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện T, tỉnh An Giang.

- Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1979; vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà N, N1, Đ, D, N2, D1, N3, H: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 474/12, tổ 08, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang. Là người đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền số 1128; Quyết số: 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2017 của Văn phòng Công chứng Cao Thị Hồng C; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 40-42-44, đường P, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Địa chỉ chi nhánh: Lô 21, 21A2, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K:

- Ông M. Là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc); vắng mặt.

- Ông Đ - Giám đốc Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh A. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 143/UQ-NHKL, ngày 25/02/2022 của Ngân hàng K); vắng mặt.

- Ông Đ1- Trưởng phòng khách hàng cá nhân/Khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng K – Chi nhánh A. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 143/UQ-NHKL, ngày 25/02/2022 của Ngân hàng K); vắng mặt.

- Ông B – Phó phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng K – Chi nhánh A. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 143/UQ-NHKL, ngày 25/02/2022 của Ngân hàng K); có mặt.

3.2. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1978; có mặt.

Địa chỉ: Số 474/12, tổ 08, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Lê Quốc P, sinh năm 1980; vắng mặt.

3.4. Bà Trần Kim C, sinh năm 1984; vắng mặt.

3.5. Cháu Lê Khánh V, sinh năm 2008; vắng mặt.

3.6. Cháu Lê Khánh D, sinh năm 2013; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu V và cháu D: Ông Lê Quốc P và bà Trần Kim C. Là người giám hộ (Cha và mẹ ruột của các cháu).

3.7. Bà P, sinh năm 1979; vắng mặt.

3.8. Ông T, sinh năm 1982; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 27, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 02/11/2007; Đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 06/5/2021 và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/7/1995, vợ chồng bà D và ông P có cổ cho vợ chồng ông M và bà G 4.100m² đất 2L tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang do ông P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01153/QSDĐ/kA được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/11/1991. Khi có cổ làm Tờ cổ đất cùng ngày thỏa thuận thời hạn cổ là 99 năm, giá cổ là 19 chỉ vàng 24 kara. Sau khi giao đất cho ông M, bà G canh tác và nhận đủ vàng; năm 1998, nhận thấy việc có đất là không phù hợp với quy định pháp luật nên ông P, bà D nhiều lần đến gặp ông M bà G để yêu cầu được chuộc lại đất nhưng ông M bà G đều không đồng ý. Vì vậy, ông P bà D khởi kiện tranh chấp cho đến nay.

Ngoài ra, ông P bà D có vay của Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 5645/14/HĐTD/73 – PKD ngày 01/10/2014. Cụ thể: Số tiền vay: 295.000.000 đồng; mục đích kinh doanh bán mì; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay: 12,42%/năm. Để đảm bảo khoản vay, ông P bà D còn ký tiếp với đại diện hợp pháp của Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất số 5645/14/HĐTC-BDS/73-PKD ngày 30/9/2014 được Văn phòng công chứng L chứng nhận ngày 01/10/2014 với tài sản thế chấp gồm:

1. Quyền sử dụng đất T (diện tích $135m^2$) tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang; thuộc thửa đất số 2602, tờ bản đồ số 002 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R245364, sổ vào sổ cấp GCN 02778QSĐĐ/kA do UBND thành phố L cấp ngày 26/7/2000, đứng tên ông P (Giấy chứng nhận số 02778QSĐĐ/kA);

2. Nhà ở cấp IV-B, IV-E (diện tích xây dựng = diện tích sử dụng $108,7m^2$) tọa lạc tại tổ 22, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang; thuộc thửa đất số 2602, tờ bản đồ số 002 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001060129 do UBND thành phố L cấp ngày 15/9/2000 đứng tên ông P bà D (Giấy chứng nhận số 5001060129);

3. Quyền sử dụng đất 2L (tổng diện tích $4.190m^2$) và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã M, thị xã L, tỉnh An Giang; thuộc thửa đất số 626 + 629 = 633 + 1970; tờ bản đồ số 03 theo GCNQSĐĐ số A544957, sổ vào sổ cấp GCN 01153QSĐĐ/kA do UBND thị xã L cấp ngày 26/11/1991, đứng tên ông P (Giấy chứng nhận số 01153QSĐĐ/kA);

Sau khi vay, ông P bà D chỉ thanh toán đến ngày 02/10/2015 với số tiền 37.000.000 đồng thì ngưng cho đến nay vẫn còn nợ vốn gốc là 295.000.000 đồng và lãi phát sinh như đại diện hợp pháp của Ngân hàng K trình bày là 302.483.044 đồng.

Tại phiên tòa, nhận thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là không được pháp luật cho phép nên nguyên đơn có yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được lập thành “*Tờ cổ đất ngày 29/7/1995*” giữa vợ chồng ông P bà D với vợ chồng ông M bà G là vô hiệu. Đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M bà G gồm: Bà N, bà N1, ông T, ông Đ, bà D, bà N2, bà D2, bà N3 và ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà D, bà P1, bà P2 và ông P3 phần đất 2L qua đo đạc thực tế có diện tích là $4.011m^2$ do ông P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01153/QSĐĐ/kA được Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp ngày 26/11/1991; nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bà bị đơn số vàng cổ là 19 chỉ vàng 24 kara.

- Về số tiền vốn gốc và lãi phát sinh mà nguyên đơn còn nợ Ngân hàng K thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

- Không tranh chấp đối với phần đất mà ông T đang canh tác là $987m^2$ theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L lập ngày 09/11/2020 thể hiện tại các điểm 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13.

Bị đơn cũng như những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày:

Trước đây, khi còn sống ông M bà G có nhận cổ của ông Phê, bà Dung diện tích đất 2L khoảng 4.000m² tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang do ông P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01153/QSĐĐ/kA được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 26/11/1991. Khi nhận cổ có làm Tờ cổ đất ngày 29/7/1995, thỏa thuận giá cổ là 19 chỉ vàng 24kara, với thời hạn cổ là 99 năm. Sau đó, ông M bà G nhận đất canh tác đến khi chết thì toàn bộ diện tích đất cổ do ông Đ tiếp quản canh tác đến nay.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn không đồng ý mà yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện theo Tờ cổ đất ngày 29/7/1995 cho đến khi hết hạn cổ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần K do ông B đại diện trình bày:

Ông P và bà D có vay của Ngân hàng TMCP K số tiền 295.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 5645/14/HĐTD/73 – PKD ngày 01/10/2014. Cụ thể như sau: Số tiền vay 295.000.000 đồng; mục đích kinh doanh bánh mì; thời hạn vay 12 tháng; ngày giải ngân 02/10/2014, ngày đến hạn 02/10/2015; lãi suất cho vay 12,42%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ do Ngân hàng công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay cộng biên độ 4,14%/năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại Ngân hàng (cùng loại hình và phương thức vay). Mức phạt chậm trả lãi 0,05%/ngày. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất cho vay ngay thời điểm nợ quá hạn. Hình thức thanh toán: trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn nêu trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5645/14/HĐTC-BDS/73-PKD ngày 30/9/2014 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với bà D ông P và đã được Văn phòng công chứng Long Xuyên chứng nhận ngày 01/10/2014, tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay gồm:

1. Quyền sử dụng đất T (diện tích 135m²) tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang; thuộc thửa đất số 2602, tờ bản đồ số 002 theo Giấy chứng nhận số 02778/QSĐĐ/kA;

2. Nhà ở cấp IV-B, IV-E (diện tích xây dựng = diện tích sử dụng 108,7m²) tọa lạc tại tổ 22, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang; thuộc thửa đất số 2602, tờ bản đồ số 002 theo Giấy chứng nhận số 5001060129;

3. Quyền sử dụng đất 2L (tổng diện tích 4.190m²) và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã M, thị xã L, tỉnh An Giang; thuộc thửa đất số 626 + 629 = 633 + 1970; tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận số 01153 QSĐĐ/kA;

Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L ngày 02/10/2014. Tuy nhiên, quá trình vay vốn, bà D ông P chỉ thanh toán nợ cho Ngân hàng đến ngày 02/10/2015 với số tiền 37.000.000 đồng. Khi đến hạn thanh toán nợ, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở nhưng ông P bà D chưa thanh toán nợ.

Do đó, tại phiên tòa hôm nay, đại diện hợp pháp của Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D cùng những người thừa kế của ông P phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán nợ tạm tính đến ngày 19/4/2022 tổng cộng là 597.879.838 đồng. Trong đó, vốn gốc 295.000.000 đồng; lãi quá hạn là 302.483.044 đồng. Đồng thời tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Minh C phát biểu:

Hồ sơ vụ án do thụ lý kéo dài nhiều năm nên trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố L giải quyết, nguyên đơn ông P và đồng bị đơn ông M bà G đều đã chết. Từ khi vụ án được thụ lý đến nay thì phía nguyên đơn chỉ có một yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được lập thành Tờ có đất ngày 29/7/1995 là vô hiệu; yêu cầu các đồng bị đơn giao trả phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 4.011m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L lập ngày 09/11/2020; nguyên đơn đồng ý hoàn trả số vàng cổ đã nhận là 19 chỉ vàng 24 kara;

Tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông T và ông Đ đều xác định đây là Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa cha mẹ của họ là ông M bà G với ông P bà D chứ không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Pháp luật chưa cho phép thời hạn cổ đất là 99 năm nên việc các đương sự thỏa thuận về thời hạn như vậy là không đúng theo quy định của Luật đất đai. Vào năm 1997, khi ông P bà D kiếm đủ số vàng để chuộc lại đất nhưng bị đơn không đồng ý nên phía nguyên đơn đã kiện bị đơn tại UBND xã M. Do vậy, việc bị đơn hiện vẫn còn canh tác trên phần diện tích đất cổ trên 22 năm là được hưởng huê lợi rất nhiều từ sự thỏa thuận không đúng quy định này. Từ những phân tích nêu trên cho thấy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được lập thành Tờ có đất ngày 29/7/1995 là hoàn toàn trái với quy định của Luật đất đai. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị HĐXX có xem xét.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng, về nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng:

Xét, tại Bản trích đo đạc hiện trạng khu đất, thuộc tờ bản đồ số 42 ngày 09/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L thể hiện điểm 1, 23, 11, 22, 7, 8 có diện tích là 28,6m² là phần chồng ranh giữa giấy chứng nhận QSDĐ số 02778QSDĐ/kA cấp cho ông P với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 42 do UBND Tp. L cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông S, bà T ngày 08/10/2003 và các điểm 9, 24, 2, 3, 4, 5, 6, 22, 11, 10 có diện tích 35m² là phần chồng ranh giữa Giấy chứng nhận QSDĐ số 02778QSDĐ/kA cấp cho ông P với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 42 do UBND Tp. L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H.01433kA cho ông Lê Hoàng M1 ngày 01/8/2007.

Đối với căn nhà bà D đang quản lý sử dụng có diện tích 190m² tại các điểm 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 1, 9, 10, 11, 12, trong đó: Điểm 12, 31, 32, 33 là một phần căn nhà diện tích là 2,7m² nằm trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 42 do UBND Tp. L cấp giấy chứng nhận số H.01434 kA cho ông M1 ngày 01/8/2007; điểm 31, 32, 33, 13, 14, 15, 16, 17, 29, 28, 19, 27, 26, 22, 6, 5, 4, 25 là một phần căn nhà có diện tích là 49,9m² nằm trên giấy chứng nhận số H.01433kA của ông M1; điểm 25, 4, 5, 6, 22, 11 là một phần căn nhà có diện tích là 28,7m² nằm trên phần chông ranh giữa GCN số 20778 QSDĐ/kA của ông P và GCN số H.01433kA của ông M1; điểm 22, 20, 30, 21, 8, 7 là phần căn nhà có diện tích là 8,7m² nằm trên GCN đã cấp của ông S; điểm 11, 22, 7, 8, 1, 34 là một phần căn nhà có diện tích 28,5m² nằm trên phần đất chông ranh giữa GCN số 02778QSDĐ/kA của ông P và GCN đã cấp của ông S. Nhận thấy, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất trên đã được ông P thế chấp cho Ngân hàng K, đồng thời trong vụ án và tại phiên tòa Ngân hàng TMCP K vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu bà K và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P thực hiện nghĩa vụ trả tiền vốn, lãi, đồng thời tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 5645/14/HĐTD/73-PKD ngày 30/9/2014. Tuy nhiên, Tòa án chưa xác định tư cách tham gia tố tụng của ông S, bà T, ông M1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và lấy ý kiến là chưa đảm bảo thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án.

Về nội dung: Do thủ tục tố tụng trong vụ án chưa đảm bảo như phân tích trên nên đại diện Viện Kiểm sát Tp. L không phát biểu quan điểm giải quyết nội dung vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch cầm cố vô hiệu. Quá trình tòa án giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng K yêu cầu phía nguyên đơn có nghĩa vụ trả vốn vay và lãi vay còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là ông M bà G có địa chỉ nơi cư trú tại ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà P1, P2, ông T, bà C, bà P2 có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án nhân dân thành

phố L đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án:

Do nguyên đơn ông P chết nên vợ là bà D cùng các con là bà P1, P2, P3 tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do đồng bị đơn là ông M bà G đều đã chết nên các con là bà N1, N2, ông T, ông Đ, bà D, bà N, bà D2, bà N3 tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M bà G theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5] Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP K với phía nguyên đơn là tranh chấp về Hợp đồng tín dụng có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Do đó:

Trường hợp yêu cầu của Ngân hàng K được chấp nhận và phía nguyên đơn thanh toán dứt điểm tất cả các khoản nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ hoàn trả bản chính các giấy tờ mà nguyên đơn đã thế chấp, bao gồm cả Giấy chứng nhận QSDĐ số 02778QSDĐ/kA. Phía nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cùng các hộ S, T, M để thỏa thuận điều chỉnh lại các phần đất có chồng ranh với nhau; trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện ở vụ án dân sự khác.

Trường hợp phía nguyên đơn không thanh toán nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Khi đó, các hộ S, T, M có đất chồng ranh với tài sản thế chấp có quyền thỏa thuận với người được thi hành án hoặc khởi kiện tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định ở vụ án dân sự khác.

Vì vậy, không cần thiết phải đưa các ông, bà như ông S, T, M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không bỏ sót người tham gia tố tụng và không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[1.6] Phía nguyên đơn không tranh chấp đối với phần đất mà ông T đang canh tác là 987m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L lập ngày 09/11/2020 thể hiện tại các điểm 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13 nên HĐXX không đề cập xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn:*

Phía nguyên đơn và phía bị đơn đều thống nhất xác định: Ngày 29/7/1995, vợ chồng ông P bà D có cổ cho vợ chồng ông M bà G phần đất 2L có diện tích 4.100m² (đo đạc thực tế là 4.011m²) tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang do P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01153/QSDĐ/kA được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/11/1991. Khi có cổ làm Tờ cổ đất cùng ngày thỏa thuận thời hạn cổ là 99 năm, giá cổ là 19 chỉ vàng 24 kara. Sau khi cổ, phía nguyên đơn đã nhận đủ vàng và giao đủ

đất cho phía bị đơn cạnh tác đến nay. Xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì: “*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*”, hoàn toàn không ghi nhận người sử dụng đất được thực hiện quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 29/7/1995 mà các bên thực hiện đã bị vô hiệu ngay từ khi xác lập nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu giao dịch cầm cố này của phía nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu thì theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*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*”. Do đó, việc phía nguyên đơn tự nguyện hoàn trả lại cho phía bị đơn tổng số vàng cổ đã nhận là 19 chỉ vàng 24 kara, đồng thời yêu cầu phía bị đơn phải hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất nhận cổ theo kết quả đo đạc thực tế là 4.011m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 09/11/2020 thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 17 có diện tích 853,0m²; các điểm 4, 5, 13, 14, 15, 16 có diện tích 2.762,0m²; các điểm 8, 9, 10, 11 có diện tích 396,0m² thuộc các thửa đất số 626 + 629 = 633 + 1970; tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang do ông P đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A544957, sổ vào sổ cấp GCN 01153 QSDĐ/kA được UBND thị xã L cấp ngày 26/11/1991 là hoàn toàn phù hợp nghĩ nên chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần K:

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K xác định vào ngày 01/10/2014, Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 5645/14/HĐTD/73 – PKD với ông P bà D để cho vay số tiền là 295.000.000 đồng; mục đích kinh doanh bán mì; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay 12,42%/năm. Để đảm bảo khoản vay ông P bà D còn ký kết tiếp với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5645/14/HĐTC-BĐS/73-PKD ngày 30/9/2014 được Văn phòng công chứng L1 chứng nhận ngày 01/10/2014 để thế chấp các tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất T (diện tích 135m²) tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang; thuộc thửa đất số 2602, tờ bản đồ số 002 theo Giấy chứng nhận số 02778QSDĐ/kA;

Nhà ở cấp IV-B, IV-E (diện tích xây dựng = diện tích sử dụng 108,7m²) tọa lạc tại tổ 22, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh An Giang; thuộc thửa đất số 2602, tờ bản đồ số 002 theo Giấy chứng nhận số 5001060129;

Quyền sử dụng đất 2L (tổng diện tích 4.190m²) và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã M, thị xã L, tỉnh A; thuộc thửa đất số 626 + 629 = 633 + 1970; tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận số 01153 QSDĐ/kA;

Sau khi vay, ông P bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, vẫn còn nợ tạm tính đến ngày 19/4/2022 tổng cộng là 597.879.838 đồng. Trong đó, vốn gốc 295.000.000 đồng; lãi quá hạn là 302.483.044 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn chẳng những thừa nhận có việc ông P bà D thế chấp tài sản để vay tiền và vẫn còn nợ vốn gốc cùng lãi phát sinh như đại diện hợp pháp của Ngân hàng đã trình bày; mà còn đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định. Do đó, đây là sự việc được đương sự thừa nhận thuộc trường hợp tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, việc ông P bà D không thanh toán nợ là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nên yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 323 và khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được HĐXX chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 1.500.000 đồng + 6.881.760 đồng = 8.381.760 đồng. Phía nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong số tiền là 1.500.000 đồng. Số còn lại 6.881.760 đồng do Ngân hàng TMCP Kiên Long đã tạm nộp xong nên phía nguyên đơn phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng TMCP K là 6.881.760 đồng (*Sáu triệu tám trăm tám mươi một nghìn bảy trăm sáu mươi đồng*).

[4] Về án phí:

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của phía nguyên đơn được chấp nhận nên các đồng thừa kế của bị đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Bà D và hàng thừa kế của ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ giao trả 19 chỉ vàng 24kra là 6.955.000 đồng/chỉ x 19 chỉ x 5% = 6.607.250 đồng, làm tròn 6.607.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch đối với nghĩa vụ trả vốn vay cho Ngân hàng TMCP K là 27.915.194 đồng, làm tròn 27.915.000 đồng. Tổng cộng là 34.522.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 400.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 003036 ngày 21/4/2008 của Chi cục Thi hành án thành phố L, tỉnh A. Phía nguyên đơn phải nộp tiếp số tiền là 34.122.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu một trăm hai mươi hai nghìn đồng*).

Yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.630.000 đồng (*Mười triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng*) Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000768 ngày 25/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào :

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự ;

- Khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 131, khoản 5 Điều 323 và khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 và khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ;

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được lập thành Tờ có đất ngày 29/7/1995 được ký kết giữa vợ chồng ông P bà D với vợ chồng ông M bà G là vô hiệu.

- Buộc các đồng thừa kế của bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho các ông, nguyên đơn phần đất 2L có diện tích đo đạc thực tế là 4.011m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L lập ngày 09/11/2020 thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 17 có diện tích 853,0m²; các điểm 4, 5, 13, 14, 15, 16 có diện tích 2.762,0m²; các điểm 8, 9, 10, 11 có diện tích 396,0m² thuộc các thửa đất số 626 + 629 = 633 + 1970; tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh A do ông P đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A544957, số vào sổ cấp GCN 01153QSDĐ/kA được UBND thị xã L (nay là thành phố L) cấp ngày 26/11/1991.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 09/11/2020 là một phần không thể tách rời của Bản án).

- Buộc bà Dung cùng các đồng thừa kế của nguyên đơn cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho các ông bà các đồng thừa kế của bị đơn số vàng cổ đã nhận là 19 chỉ vàng 24kra (loại vàng 9999).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần K. Buộc các đồng thừa kế của nguyên đơn phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng K tổng số tiền cả vốn lẫn lãi tính đến ngày 19/4/2022 là 597.879.838 đồng *(Năm trăm chín mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm ba mươi tám đồng)*. Trong đó: Vốn gốc là 295.000.000.000 đồng *(Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng)*; lãi quá hạn là 302.483.044 đồng *(Ba trăm lẻ hai triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn không trăm bốn mươi bốn đồng)*.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 19/4/2022, 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc 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.

2.1. Trường hợp các đồng thừa kế của nguyên đơn không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP K có quyền làm Đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5645/14/HĐTC-BDS/73-PKD ngày 30/9/2014 được Văn phòng công chứng L1 công chứng ngày 02/10/2014 đối với các tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất T có diện tích 135m² tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang; thuộc thửa đất số 2602, tờ bản đồ số 002 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R245364, sổ vào sổ cấp GCN 02778QSDĐ/kA do UBND thành phố L cấp ngày 26/7/2000, đứng tên ông P.

- Nhà ở cấp IV-B, IV-E diện tích xây dựng và sử dụng 108,7m² tại tổ 22, ấp M, xã H, thành phố L, tỉnh A; thuộc thửa đất số 2602, tờ bản đồ số 002 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001060129 do UBND thành phố L cấp ngày 15/9/2000 đứng tên ông P bà D.

- Quyền sử dụng đất 2L tổng diện tích 4.190m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã M, thành phố L, tỉnh An Giang; thuộc các thửa đất số 626 + 629 = 633 + 1970; tờ bản đồ số 03 theo GCNQSDĐ số A544957, sổ vào sổ cấp GCN 01153 QSDĐ/kA do UBND thị xã L cấp ngày 26/11/1991, đứng tên ông P.

2.2. Trường hợp tài sản bảo đảm vẫn không đủ để Ngân hàng TMCP K thu hồi nợ thì bà D vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

2.3. Ngân hàng TMCP K có trách nhiệm giao trả cho đồng nguyên đơn tài sản đảm bảo (nếu còn) cùng bản chính các giấy tờ kèm theo khi phía nguyên đơn thanh toán xong tất cả các khoản nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 8.381.760 đồng. Phía nguyên đơn tự nguyên chịu toàn bộ và đã nộp xong số tiền là 1.500.000 đồng. Số còn lại 6.881.760 đồng do Ngân hàng TMCP K đã tạm nộp xong nên các đồng nguyên đơn phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng TMCP K là 6.881.760 đồng (*Sáu triệu tám trăm tám mươi một nghìn bảy trăm sáu mươi đồng*).

4. Án phí :

4.1. Buộc hàng thừa kế của bị đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

4.2. Buộc hàng thừa kế của nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 34.522.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 003036 ngày 21/4/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang. Các đồng nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền là 34.122.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu một trăm hai mươi hai nghìn đồng*).

5.3. Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.630.000 đồng (*Mười triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000768 ngày 25/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang.

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 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.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh A;
- VKSND Tp. L;
- Chi cục THA DS Tp. L;
- Các đương sự;
- Lưu VT và hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Xuân Thu