

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG PHÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 47/2022/DS - ST

Ngày: 26/9/2022

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử
dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Triều Vũ Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hồ Quốc Hùng.

2. Ông Võ Thanh Điền

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Chí Điều – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2021/TLST – DS ngày 22 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2022/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 8 năm 2022; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N; Địa chỉ: đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Phong T - Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Long Phú; địa chỉ: thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Theo giấy ủy quyền số 214/GUQ-NHNo.LP ngày 23/9/2022). (Có mặt)

Bị đơn: Bà Trần Thị Thùy D; sinh năm: 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1966. (Vắng mặt)

Ông Võ Văn N, sinh năm 1995. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Võ Văn Đ1; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Nguyễn Văn Đ; sinh năm: 1961. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Trần Văn N; sinh năm: 1977. (Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Nguyễn Thanh Đ; sinh năm: 1981. (Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2020, cũng như tại phiên Tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 06 tháng 3 năm 2018, bà D và Agribank – Chi nhánh huyện L thống nhất ký hợp đồng tín dụng số 7603 LAV201800356, số tiền vay là 350.000.000 đồng, hạn trả ngày 06/3/2021, lãi suất cho vay là 11%, lãi suất nợ quá hạn 150%/lãi suất trong hạn. Mục đích vay vốn: Chi phí sửa chữa nhà, tiêu dùng đời sống. Cho vay có tài sản bảo đảm. Đến ngày 31/5/2021, bà D còn nợ của Agribank chi nhánh huyện L số tiền 208.400.137 đồng, trong đó vốn gốc 179.000.000 đồng và lãi vay tạm tính đến ngày 31/5/2021 là 29.400.137 đồng.

Ngày 01/8/2018, bà D và Agribank – Chi nhánh huyện L thống nhất ký hợp đồng tín dụng số 7603 LAV201800867, hạn mức tín dụng 169.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150%/lãi suất trong hạn. Mục đích vay vốn: Chi phí chăn nuôi bò. Cho vay có tài sản bảo đảm. Ngày 04/6/2019 nhận nợ là 150.000.000 đồng, hạn trả ngày 04/5/2020, đã đến hạn ngày 25/5/2021. Đến ngày 31/5/2021, bà D còn nợ của Agribank chi nhánh huyện L tổng số tiền 170.753.425 đồng, trong đó nợ gốc 150.000.000 đồng và nợ lãi vay tạm tính đến ngày 31/5/2021 là 20.753.425 đồng.

Ngày 19/7/2019, bà D và Agribank – Chi nhánh huyện L thống nhất ký hợp đồng tín dụng số 7603 LAV202001695, hạn mức tín dụng 171.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn là 10,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150%/lãi suất trong hạn. Mục đích vay vốn: Chi phí cải tạo đất Nông nghiệp. Cho vay có tài sản bảo đảm. Ngày 23/11/2020 nhận nợ là 21.000.000 đồng, hạn trả ngày 23/11/2021. Đến ngày 31/5/2021, bà D còn nợ của Agribank chi nhánh huyện L tổng số tiền 22.147.808 đồng, trong đó nợ gốc 21.000.000 đồng và nợ lãi vay tạm tính đến ngày 31/5/2021 là 1.147.808 đồng. Tính đến ngày 31/5/2021, bà D còn nợ của Agribank chi nhánh huyện L tổng số tiền là 401.301.370 đồng, trong đó nợ gốc là 350.000.000 đồng và nợ lãi vay tạm tính đến ngày 31/5/2021 là 51.301.370 đồng.

Số nợ trên là nợ có bảo đảm (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06032018Duong/HĐTC ngày 06/3/2018, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số I 319022 do UBND huyện L cấp ngày 16/3/1998; thửa đất số 610, 609 và 31; tờ bản đồ số 04,05; tọa lạc Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng)

Mặc dù Agribank Chi nhánh huyện L áp dụng biện pháp xử lý nợ nhưng bà D vẫn không thanh toán nợ gốc, lãi vay đầy đủ, đúng hạn như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Để đảm bảo hoạt động kinh doanh của Agribank – Chi nhánh huyện L được bình thường không bị ảnh hưởng xấu bởi hành vi vi phạm pháp luật của bà D. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện L xem xét giải quyết đơn khởi kiện của Ngân hàng N.

Tại phiên tòa, Ngân hàng N yêu cầu: Bà Trần Thị Thùy D trả nợ vay cho Ngân hàng N do Agribank – Chi nhánh huyện L đại diện nhận tổng số tiền 445.111.309 đồng, trong đó nợ gốc 350.000.000 đồng, nợ lãi vay tạm tính đến 26/9/2022 là 95.111.309 đồng và lãi phát sinh khi trả tất nợ gốc.

Trường hợp không trả được nợ, yêu cầu xử lý và phát mãi tài sản thế chấp của bà D, ông Đ và ông N theo quy định của pháp luật để trả hết nợ gốc, lãi phát sinh khi trả tất nợ gốc và trả mọi khoản phí Thi hành án.

Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 26/01/2022, cũng như tại phiên tòa Bà Trần Thị Thùy D trình bày: Bà thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng theo ba hợp đồng tín dụng với số tiền gốc là 350.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), lãi suất theo thỏa thuận, thời hạn vay không nhớ rõ. Mục đích vay: cải tạo đất nông nghiệp, sửa chữa nhà, chăn nuôi bò. Khi vay có tài sản bảo đảm là các thửa đất số 609 và 31; tờ bản đồ số 04,05; tọa lạc Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy quyền sử dụng đất số I 319022 do UBND huyện L cấp ngày 16/3/1998 cấp cho hộ ông Võ Văn Đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, thì bà đồng ý trả số vốn còn thiếu là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), lãi tạm tính đến ngày 26/09/2022 là 95.111.309 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi dứt nợ. Nhưng do hoàn cảnh khó khăn, bà xin được bán đất để trả nợ. Trong trường hợp không có khả năng thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ vốn lãi cho Ngân hàng, thì bà không đồng ý phát mãi các tài sản đã thế chấp.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố: Bà thừa nhận trước đây, không nhớ rõ thời gian, bà có cố đất cho ông Trần Văn N, được một khoảng thời gian thì ông Trần Văn N không canh tác phần đất này nữa, mà các bên thống nhất giao phần đất cố này cho ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ sẽ canh tác phần đất này và bà D có trách nhiệm trả lại số vàng cố là 04 cây vàng cho ông Nguyễn Văn Đ, khi ông Nguyễn Văn Đ trả lại đất. Việc thỏa thuận các bên chỉ nói miệng. Kể từ thời điểm đó, thì ông Nguyễn Văn Đ canh tác, quản lý phần đất này. Tại phiên tòa, đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ hủy hợp đồng cầm cố trên thì bà đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 04 cây vàng, theo giá vàng tại thời điểm xét xử và ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm giao trả đất cho bà. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng khác cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn N, ông Võ Thanh Điền, nhưng các đương sự không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Phần đất thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng hiện ông đang quản lý, sử dụng canh tác phần đất này. Đất này có nguồn gốc là của Bà Trần Thị Thùy D. Vào năm 2005, Bà Trần Thị Thùy D cõ cho ông Trần Văn N, địa chỉ: Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá 40 chỉ vàng 24k, có làm tờ cõ đất. Thời hạn cõ là 03 năm kể từ ngày 09/3/2005 – 09/3/2008 (âm lịch). Hết thời hạn không chuộc thì ông Trần Văn N tiếp tục canh tác. Sau khi ông Trần Văn N hết hạn cõ đất, thì ông Trần Văn N chuyển nhượng cõ lại phần đất này cho ông với giá 04 cây vàng Sóc Trăng, việc chuyển nhượng cõ lại phần đất này thì Bà Trần Thị Thùy D có biết, theo đó các bên thỏa thuận ông Nguyễn Văn Đ sẽ canh tác phần đất này và bà D có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 04 cây vàng, khi ông Nguyễn Văn Đ trả lại đất. Việc thỏa thuận chỉ nói miệng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đề nghị phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà D, thì ông yêu cầu hủy hợp đồng cầm cõ, buộc bà D trả lại cho ông 04 (bốn) cây vàng theo giá vàng tại thời điểm xét xử, thì ông sẽ trả lại đất cho bà D giao Ngân hàng phát mãi. Ông đồng ý giao phần đất cho Ngân hàng phát mãi khi có yêu cầu. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/8/2022, cũng như tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ông Trần Văn N trình bày: Phần đất thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng hiện ông Nguyễn Văn Đ quản lý, sử dụng canh tác phần đất này có nguồn gốc là của Bà Trần Thị Thùy D. Vào năm 2005, Bà Trần Thị Thùy D cõ cho ông với giá 40 chỉ vàng 24k, có làm tờ cõ đất. Thời hạn cõ là 03 năm kể từ ngày 09/3/2005 – 09/3/2008 (âm lịch). Hết thời hạn không chuộc thì ông tiếp tục canh tác. Sau này, thì ông cõ lại phần đất này cho ông Nguyễn Văn Đ; địa chỉ: Ấp 4, xã Châu Khánh, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá 04 cây vàng Sóc Trăng.

Trong vụ án tranh chấp giữa Ngân hàng N và Bà Trần Thị Thùy D thì tôi không có yêu cầu gì, vì tôi không còn liên quan đến các phần đất tranh chấp này.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/8/2022, cũng như tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ông Nguyễn Thanh Đ trình bày: Phần đất ông đang canh tác là do ông Nguyễn Văn Đ cho ông thuê mượn. Đối với việc tranh chấp giữa Ngân hàng N và Bà Trần Thị Thùy D, thì ông đồng ý giao phần đất mà ông đang canh tác để phát mãi. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đối với việc ông mượn đất của ông Nguyễn Văn Đ, thì ông và ông Nguyễn Văn Đ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng

dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, riêng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Bà Trần Thị Thùy D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng với tổng số tiền 445.111.309 đồng, trong đó nợ gốc 350.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng), nợ lãi vay tạm tính đến ngày xét xử là 95.111.309 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp bà D không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì đề nghị xử lý tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ hủy hợp đồng cầm cố giữa bà D và ông Nguyễn Văn Đ, buộc bà D trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 203.200.000 đồng (tương đương 40 chỉ vàng 24k). Buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại phần đất có diện tích 5202,1m² thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng cho Ngân hàng N khi có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn N, ông Võ Văn Đ1 đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Đ, ông Trần Văn N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Đ, ông N, ông Nguyễn Thanh Đ, ông Trần Văn N.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Ngân hàng N yêu cầu Bà Trần Thị Thùy D có trách nhiệm thanh toán số tiền vốn lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, do đó quan hệ pháp luật được xác định lại là tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

[3] Về nội dung vụ án: Ngân hàng N yêu cầu Bà Trần Thị Thùy D có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi vay tạm tính đến xét xử là 95.111.309 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng đến khi trả xong nợ gốc cho Ngân hàng.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: Ngân hàng có cung cấp các Bản sao hợp đồng tín dụng số 7603LAV-201800356 ngày 06/3/2018, hợp đồng tín dụng số 7603 LAV 2018 00867 ngày 01/8/2018; hợp đồng tín dụng số 7603 LAV 2020 01695 ngày 19/7/2019 thể hiện bà D có vay số tiền vốn gốc của 03 hợp đồng tín dụng là 431.000.000 đồng. Bị đơn bà D cũng thừa nhận có vay của Ngân hàng N số tiền vốn gốc là 431.000.000 đồng hiện nay còn nợ lại Ngân hàng số tiền gốc là

350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Căn cứ vào Điều 92 đây là tình tiết không phải chứng minh. Sau khi được Ngân hàng giải ngân theo hợp đồng thì bà D không thanh toán đúng hạn tiền lãi và tiền gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết. Do vậy, việc bà D không thực hiện nghĩa vụ trả dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng là đã vi phạm thỏa thuận mà các bên đã ký kết, bà D là người có lỗi, là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết. Vì vậy, việc nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bị đơn bà D hoàn trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc còn lại là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) và lãi là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính lãi thì tại Điều 7 của hợp đồng tín dụng số 7603LAV-201800356 ngày 06/3/2018, hợp đồng tín dụng số 7603 LAV 2018 00867 ngày 01/8/2018; hợp đồng tín dụng số 7603 LAV 2020 01695 ngày 19/7/2019 thì Ngân hàng và bà D đã giao kết mức lãi suất phù hợp với quy định của pháp luật, nên bà D phải có nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng theo giao kết là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, bà D phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền lãi theo giao kết trong hợp đồng tính từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm, cụ thể: tiền lãi của Hợp đồng tín dụng 7603LAV-201800356 ngày 06/3/2018 là 52.084.096 đồng; hợp đồng tín dụng số 7603 LAV 2018 00867 ngày 01/8/2018 là 38.034.247 đồng; hợp đồng tín dụng số 7603 LAV 2020 01695 ngày 19/7/2019 là 4.992.966 đồng.

Như vậy, bị đơn Bà Trần Thị Thùy D có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N dư nợ tính đến ngày xét xử số tiền vay gốc là 350.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng), tiền lãi là 95.111.309 đồng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn Bà Trần Thị Thùy D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 06032018 ngày 06/3/2018:

+ Đối với thửa đất thửa đất số 610, tờ bản đồ số 04; tọa lạc Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Với diện tích 1815m²; Loại đất: LNK, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I319022 đã được UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/3/1998 cho hộ ông Võ Văn Đ. Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4, ngang 4,9m, dài 21m, kết cấu: cột bê tông cốt thép, trần thạch cao, vách xây tường, nền lát gạch. Ngoài ra còn có 40 cây mai và 60 cây dừa. Căn nhà và các loại cây trồng hiện nay đang do Bà Trần Thị Thùy D, ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn N đang quản lý, sử dụng.

+ Đối với thửa đất thửa đất số 610, tờ bản đồ số 04; tọa lạc Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó đất thổ cư có diện tích 300m²; đất lâu năm khác: 5430m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I319022 đã được UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/3/1998 cho hộ ông Võ Văn Đ. Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trên phần đất tranh chấp có 270 cây dừa, không có công trình hay vật kiến trúc gì khác. Phần đất hiện nay đang do Bà Trần Thị Thùy D, ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn N, ông Võ Văn Đ1 đang quản lý, sử dụng.

+ Đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 05; tọa lạc Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Có diện tích qua đo đạc thực tế là 5202,1m²; đất trồng lúa; có tứ cận như sau:

+ Hướng đông: Giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có số đo 46,1m + 15,6m + 6,0m + 51m.

+ Hướng tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có số đo 47,40m.

+ Hướng nam: Giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có số đo 46,10m + 15,60m + 6,00m + 51,00m.

+ Hướng bắc: Giáp đất ông Trần Tài X có số đo 35,40m + 12,30m + 15,01m và giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh có số đo 4,20m + 38,50m.

Nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I319022 đã được UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/3/1998 cho hộ ông Võ Văn Đ. Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trên phần đất hiện đang trồng lúa. Phần đất hiện nay đang do Nguyễn Thanh Đ đang quản lý, sử dụng. Ông Nguyễn Thanh Đ sử dụng là do thuê mượn của ông Nguyễn Văn Đ.

Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và bà D, yêu cầu bà D trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số vàng có đất là 40 chỉ vàng 24k, vàng 97%, quy đổi giá vàng thành tiền tại thời điểm xét xử là 5.080.000/chỉ x 40 chỉ = 203.200.000 đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, ông Nguyễn Văn Đ thống nhất trả lại diện tích đất cầm cố cho Ngân hàng với diện tích đất theo đo đạc thực tế nêu trên.

Xét thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, ông Trần Văn N vắng mặt, nhưng biên bản tại lấy lời khai đương sự ngày 04/8/2022 (bút lục 112), ông Trần Văn N thừa nhận có nhận cố phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5202,1m², thửa đất số 31, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng của Bà Trần Thị Thùy D thời hạn cầm cố là 03 năm. Sau này thì ông Trần Văn N cố lại cho ông Nguyễn Văn Đ với giá 04 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa, Bà Trần Thị Thùy D thừa nhận trước đây bà có cố đất cho ông Trần Văn N, được một khoảng thời gian thì ông Trần Văn N không canh tác phần đất này nữa, mà các bên thống nhất giao phần đất cố này cho ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ canh tác phần đất này và bà D có trách nhiệm trả lại số vàng cố là 04 cây vàng cho ông Nguyễn Văn Đ, khi ông

Nguyễn Văn Đ trả lại đất. Việc thỏa thuận này các bên chỉ nói miệng. Kể từ thời điểm đó, thì ông Nguyễn Văn Đ canh tác, quản lý phần đất này. Tại phiên tòa, đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ hủy hợp đồng cầm cố trên thì bà đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 203.200.000 đồng (tương đương 04 cây vàng, theo giá vàng tại thời điểm xét xử). Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự các tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án, nên Hội đồng xét xử khẳng định hiện nay bà D còn nợ ông Nguyễn Văn Đ là 203.200.000 đồng (tương đương 04 cây vàng 24k) và ông Nguyễn Văn Đ đang quản lý phần đất theo đo đạc thực tế nêu trên của Bà Trần Thị Thùy D là sự thật.

[4] Xét tính hợp pháp của việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa Bà Trần Thị Thùy D và ông Nguyễn Văn Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm cầm cố đất, những người tham gia giao kết hợp đồng chưa có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đất cấp cho hộ ông Đ, nhưng chỉ bà D là người đứng ra xác lập; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I319022 đã được UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/3/1998 cho hộ ông Võ Văn Đ. Nhưng pháp luật về đất đai không cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa Bà Trần Thị Thùy D với ông Nguyễn Văn Đ là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, nên đã bị vô hiệu.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 127, Điều 134, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa Bà Trần Thị Thùy D với ông Nguyễn Văn Đ đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế như đã nêu trên là vô hiệu. Phần này hiện đang được thế chấp cho Ngân hàng N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 06032018 ngày 06/3/2018.

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Đ đồng ý giao lại thửa đất mà ông đang quản lý, sử dụng để phát mãi tài sản khi Ngân hàng N có yêu cầu đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 02/8/2022 là 5202,1m², số 31, tờ bản đồ số 05; tọa lạc Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn Bà Trần Thị Thùy D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ số vàng cố đất là 40 chỉ vàng 24k, vàng 97%, quy đổi giá vàng thành tiền tại thời điểm xét xử là 5.080.000/chỉ x 40 chỉ = 203.200.000 đồng.

Tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên HĐXX không đặt ra xem xét.

Từ những phân tích nêu trên đã đủ cơ sở khẳng định Bà Trần Thị Thùy D đã tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của bà D để thế chấp cho Ngân hàng, nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà, mặt khác về nội dung và hình thức của các hợp đồng thế chấp nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín

dụng năm 2010; Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà D không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp và xin được bán đất để trả nợ cho Ngân hàng, nhưng Ngân hàng không đồng ý, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn Bà Trần Thị Thùy D phải chịu 6.986.000 đồng (sáu triệu, chín trăm tám mươi sáu ngàn đồng) số tiền này nguyên đơn Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Đ đã nộp xong nên bà D có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 450.000 đồng; trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 6.536.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ, khoản 1, Điều 12 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Bị đơn Bà Trần Thị Thùy D phải chịu 21.804.452 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận; nguyên đơn Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn Bà Trần Thị Thùy D phải chịu 5.380.000 đồng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 5.080.000 đồng, nhưng do ông Nguyễn Văn Đ thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ, điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn N, ông Nguyễn Thanh Đ, ông Trần Văn N không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 299, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466, của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 1 và khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm đ, Điều 12, khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N. Buộc bị đơn Bà Trần Thị Thùy D có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn dư nợ tính đến ngày xét xử với số tiền vay gốc 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), tiền lãi 95.111.309 tổng cộng vốn và lãi là 445.111.309 đồng và bà D còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 27/9/2022 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

2. Trường hợp bị đơn Bà Trần Thị Thùy D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng N, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 06032018 ngày 06/3/2018 đối với thửa đất số 609, 610, tờ bản đồ số 04; và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 05, tọa lạc Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I319022 đã được UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/3/1998 cho hộ ông Võ Văn Đ.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ: Tuyên bố hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa giữa bà Trần Thị Thùy với ông Nguyễn Văn Đ đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế ngày 02/8/2022. Có diện tích qua đo đạc thực tế là 5202,1m²; đất trồng lúa; có tứ cận như sau:

+ Hướng đông: Giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có số đo 46,1m + 15,6m + 6,0m + 51m.

+ Hướng tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có số đo 47,40m.

+ Hướng nam: Giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có số đo 46,10m + 15,60m + 6,00m + 51,00m.

+ Hướng bắc: Giáp đất ông Trần Tài X có số đo 35,40m + 12,30m + 15,01m và giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh có số đo 4,20m + 38,50m.

Nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I319022 đã được UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/3/1998 cho hộ ông Võ Văn Đ.

4. Buộc bị đơn Bà Trần Thị Thùy D trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ số tiền 203.200.000 đồng (tương đương 40 chỉ vàng 24k).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn Đ có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng Bà Trần Thị Thùy D còn đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Buộc ông Nguyễn Thanh Đ có nghĩa vụ giao lại thửa đất mà ông đang quản lý, sử dụng để phát mãi tài sản khi Ngân hàng N có yêu cầu đối với phần đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 05; tọa lạc Ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Có diện tích qua đo đạc thực tế là 5202,1m²; đất trồng lúa; có tứ cận như sau:

+ Hướng đông: Giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có số đo 46,1m + 15,6m + 6,0m + 51m.

+ Hướng tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có số đo 47,40m.

+ Hướng nam: Giáp đất ông Nguyễn Văn Đ có số đo 46,10m +15,60m +6,00 m +51,00m.

+ Hướng bắc: Giáp đất ông Trần Tài X có số đo 35,40m +12,30m +15,01m và giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh có số đo 4,20m + 38,50m.

Nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I319022 đã được UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/3/1998 cho hộ ông Võ Văn Đ.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn Bà Trần Thị Thùy D phải chịu 6.986.000 đồng (sáu triệu, chín trăm tám mươi sáu ngàn đồng) số tiền này nguyên đơn Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Đ đã nộp xong nên bà D có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 450.000 đồng; trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 6.536.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Bà Trần Thị Thùy D phải chịu 27.184.452 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 10.026.000 đồng (Mười triệu không trăm hai mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009263 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn N, ông Nguyễn Thanh Đ, ông Trần Văn N không phải chịu án phí.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của 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 L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Tăng Triều Vũ Hà

