

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 46/2021/DS-ST

Ngày: 23-11-2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L với ông P, bà T.

Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P với ông P, bà T.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Đông Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Năng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Kiều

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 169/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2019 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định Đưa vụ án ra xét xử số 134/2021/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2021; Quyết định Hoãn phiên tòa số 123/2021/QĐST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2021; Quyết định Hoãn phiên tòa số 130/2021/QĐST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2021; Quyết định Tạm ngừng phiên tòa số 10/2021/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2021; Quyết định Hoãn phiên tòa số 150/2021/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2021 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 155/2021/QĐST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L

Địa chỉ: Số 40 – 42 – 44, đường P H T, phường V T V, thành phố R G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông V V C, sinh ngày 11-12-1953 – Tổng Giám đốc.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 1700197787 đăng ký lần đầu ngày 10-10-1995, đăng ký thay đổi lần thứ 35 ngày 18-12-2014, của Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông M Q B, sinh ngày 28-10-1988 – Chức vụ: Phó Phòng Khách hàng Cá nhân (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 22-11-2021)

Địa chỉ: Số 21, 22 – A2, đường L T T, phường M L, thành phố L X, tỉnh An Giang

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 1700197787 đăng ký lần đầu ngày 10-10-1995, đăng ký thay đổi lần thứ 35 ngày 18-12-2014, của Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Kiên Giang; Quyết định số 202/QĐ-HĐQT ngày 04-7-2017, của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long. Về việc bổ nhiệm chức vụ đối với ông Lê Hữu Đức; Giấy ủy quyền số 12021/UQ-NHKL ngày 23-12-2017 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L và Giấy ủy quyền số 49/UQ-NHKL ngày 23-6-2020, của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – chi nhánh An Giang.

2. Bị đơn: 1/ Ông P H P, sinh năm 1971 (vắng mặt)

2/ Bà V T B T, sinh ngày 18-8-1971 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 3, ấp V H B, xã C Đ, huyện C T, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông N T T, sinh ngày 24-12-1975 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 19-10-2021)

2/ Bà T H P, sinh năm 1977 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 19-10-2021)

Nơi cư trú: Tổ 11, ấp H B, xã M H S, huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23-12-2017, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ông V V C đã trình bày. Quá trình tố tụng và tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 22-11-2021, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông M Q B trình bày: Vào ngày 02-3-2015, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – chi nhánh An Giang và ông P H P, bà V T B T có ký kết các hợp đồng như sau:

1/Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 105/2015/HĐTD/1200-2564 ngày 02-3-2015 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1203.83.73/KUNN.CN ngày 03-3-2015, có nội dung:

Số tiền vay: 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng)

Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên 03-3-2015. Ngày đến hạn: 03-3-2016

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh thực phẩm chức năng.

Lãi suất cho vay trong hạn: 13,29%/năm, được điều chỉnh 3 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 4,14%/năm.

Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Mức phạt chậm trả lãi: 0,05%/ngày.

Phương thức trả: Trả nợ gốc cuối kỳ, trả lãi 03 tháng/lần

2/Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105/2015/HĐTC-BDS/1200-2564 ngày 02-3-2015. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BR 024180, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01322, do UBND huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 29-10-2013 đứng tên ông P H P. Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 01, diện tích: 9.542m², mục đích sử dụng: Đất lúa. Đất tọa lạc xã M H S, huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang. Được Văn Phòng Công chứng P L, huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang công chứng ngày 02-3-2015, số công chứng 798, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang ngày 02-3-2015.

Quá trình vay, ông P bà T trả lãi không đầy đủ, nợ tiền lãi từ ngày 03-12-2015, ngày 04-3-2016 chuyển sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 23-11-2021, ông P H P, bà V T B T còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – chi nhánh An Giang như sau:

Vốn gốc: 200.000.000đ

Tiền lãi trong hạn: 6.440.000đ

Tiền lãi quá hạn: 219.450.000đ

Tiền phạt chậm trả lãi: 6.729.800đ

Tổng cộng: 432.619.800đ (bốn trăm ba mươi hai triệu sáu trăm mười chín ngàn tám trăm đồng).

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – chi nhánh An Giang yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét:

1/Buộc ông P H P và bà V T B T có nghĩa vụ trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – chi nhánh An Giang vốn vay và tiền lãi còn nợ theo hợp đồng tín dụng là 432.619.800đ (bốn trăm ba mươi hai triệu sáu trăm mười chín ngàn tám trăm đồng) tính đến ngày 23-11-2021;

2/Buộc ông P H P và bà V T B T phải thanh toán phần tiền lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 105/2015/HĐTD/1200-2564 ngày 02-3-2015 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1203.83.73/KUNN.CN ngày 03-3-2015, đến khi tất toán khoản nợ vay;

3/Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105/2015/HĐTC-BDS/1200-2564 ngày 02-3-2015 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và nhiều lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn ông P H P và bà V T B T, nhưng ông P, bà T vẫn không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 20-9-2021, Tòa án đến nhà để ghi lời khai của ông P bà T, nhưng ông P bà T vắng mặt tại nhà. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông P bà T.

Tại Đơn khởi kiện ngày 01-9-2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P trình bày: Vào năm 2014, ông bà có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của ông P H P, bà V T B T phần đất ruộng có diện tích 10.000m², giá cố đất là 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng), thời hạn cố đất là 2 năm từ ngày 20-8-2014 đến ngày 20-8-2016. Nếu hết thời hạn cố đất ông P, bà T không chuộc lại đất thì ông bà tiếp tục canh tác. Khi cố đất có lập “Hợp đồng về việc thuê mướn, cầm cố đất chuyên trồng lúa, không ghi ngày tháng năm” có ông P, bà T ký tên xác nhận; được Trưởng Ban ấp H B là ông H V Ú ký tên xác nhận ngày 20-9-2014. Ông bà nhận đất canh tác từ khi cầm cố cho đến nay. Nay ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét buộc ông P H P, bà V T B T có nghĩa vụ trả lại ông bà số tiền cố đất là 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng).

Tại Tờ trích đo địa chính số TĐ 18-2021 ngày 16-3-2021, của chi nhánh Văn Phòng Đăng ký Đất đai huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang thể hiện: Ông N T T, bà T H P hiện đang quản lý sử dụng phần đất nhận cầm cố của ông P H P, bà V T B T có diện tích 10.541,4m² tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang phát biểu quan điểm như sau:

1/Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

2/Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn ông P H P và bà V T B T có nghĩa vụ trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – chi nhánh An Giang vốn vay và tiền lãi còn nợ theo hợp đồng tín dụng là 432.619.800đ (bốn trăm ba mươi hai triệu sáu trăm mười chín ngàn tám trăm đồng) tính đến ngày 23-11-2021;

- Buộc bị đơn ông P H P và bà V T B T phải thanh toán phần tiền lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 105/2015/HĐTD/1200-2564 ngày 02-3-2015 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1203.83.73/KUNN.CN ngày 03-3-2015, đến khi tất toán khoản nợ vay;

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105/2015/HĐTC-BDS/1200-2564 ngày 02-3-2015 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P.

- Buộc bị đơn ông P H P và bà V T B T phải trả cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng).

- Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T và bà T H P trả lại cho bị đơn ông P H P và bà V T B T phần đất nhận cầm cố có diện tích 10.541,4m² tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 của Tờ trích đo địa chính số TĐ 18-2021 ngày 16-3-2021, của chi nhánh Văn Phòng Đăng ký Đất đai huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang. Đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BR 024180, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01322, do UBND huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 29-10-2013 đứng tên ông P H P. Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 01, diện tích: 9.542m², mục đích sử dụng: Đất lúa. Đất tọa lạc xã M H S, huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang; để đảm bảo cho việc thi hành án.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Đối với người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông M Q B; bị đơn ông P H P, bà V T B T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P; Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà P có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn ông P, bà T vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung đối với người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông B, bị đơn ông P, bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà P.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối chiếu quy định của pháp luật tại Các Điều 326, 471 và 715 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Các Điều 309, 317, 463 và 500; Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự mà cụ thể là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất.

[3] *Về thẩm quyền giải quyết*: Căn cứ địa chỉ bị đơn, đối chiếu với quy định của pháp luật tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[4] *Về thời hiệu khởi kiện:* Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 105/2015/HĐTD/1200-2564 ngày 02-3-2015, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 03-3-2015 đến ngày 03-3-2016 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1203.83.73/KUNN.CN ngày 03-3-2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105/2015/HĐTC/1200-2564 ngày 02-3-2015, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh H Đ, tỉnh Kiên Giang ngày 02-3-2015, do nguyên đơn cung cấp. Ngày 23-12-2017, nguyên đơn khởi kiện. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 427 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 429; Điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 184 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] *Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 105/2015/HĐTD/1200-2564 ngày 02-3-2015 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1203.83.73/KUNN.CN ngày 03-3-2015, được xác lập giữa ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – Chi nhánh An Giang và ông P H P, bà V T B T;

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105/2015/HĐTC/1200-2564 ngày 02-3-2015, được xác lập giữa ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – Chi nhánh An Giang và ông P H P, bà V T B T. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang ngày 02-3-2015;

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng Thương mại Cổ phần K L ngày 23-12-2017;

Căn cứ Hợp đồng về việc thuê mướn, cầm cố đất chuyên trồng lúa, không ghi ngày tháng năm; được Trưởng Ban chấp H B là ông H V Ú ký tên xác nhận ngày 20-9-2014 giữa ông P H P, bà V T B T với ông N T T, bà T H P;

Căn cứ đơn khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P ngày 01-9-2020,

Từ căn cứ trên có cơ sở kết luận:

Vào ngày 02-3-2015, giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – Chi nhánh An Giang và bị đơn ông P H P, bà V T B T có xác lập hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 105/2015/HĐTD/1200-2564 với số tiền vay: 200.000.000đ; thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 03-3-2015 đến ngày 03-3-2016; lãi suất cho vay trong hạn: 13,29%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh thực phẩm chức năng.

Vào ngày 02-3-2015, giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – Chi nhánh An Giang và bị đơn ông P H P, bà V T B T có xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105/2015/HĐTC/1200-2564 được Văn Phòng Công chứng P L, tỉnh Kiên Giang công chứng ngày 02-3-2015 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang ngày 02-3-2015. Thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số phát hành BR 024180, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01322 do UBND huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 29-10-2013 đứng tên ông P H P. Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 1, diện tích: 9.542m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa, thời hạn sử dụng: 8/2016. Đất tọa lạc ấp H B, xã M H S, huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông P, bà T chỉ thanh toán được tiền lãi từ ngày 03-3-2015 đến ngày 03-12-2015 (9 tháng) là 20.416.682đ. Từ 03-12-2015 cho đến nay ông P, bà T không thực hiện việc trả lãi và trả nợ gốc khi đến hạn; đến ngày 04-3-2016 đã chuyển sang nợ quá hạn. Ông P, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả lại vốn vay cũng như trả lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Vào ngày 20-8-2014, giữa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P và bị đơn ông P H P, bà V T B T có xác lập Hợp đồng về việc thuê mướn, cầm cố đất chuyên trồng lúa, không ghi ngày tháng năm, được Trưởng Ban ấp H B là ông H V Ú ký tên xác nhận ngày 20-9-2014; diện tích 10.000m² đất ruộng tọa lạc ấp H B, xã M H S, huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang; thời hạn cầm cố đất là 2 năm từ ngày 20-8-2014 đến ngày 20-8-2016; số tiền cầm cố đất là 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà P đã giao đủ tiền cho ông P, bà T và nhận đất canh tác cho đến nay. Nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà P yêu cầu hủy Hợp đồng về việc thuê mướn, cầm cố đất chuyên trồng lúa, yêu cầu bị đơn ông P, bà T trả lại tiền cầm cố đất là 110.000.000đ; ông T, bà P trả lại đất cầm cố dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Xét Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 105/2015/HĐTD/1200-2564 ngày 02-3-2015 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1203.83.73/KUNN.CN ngày 03-3-2015. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 471 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 463 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 17 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; thì hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn đã tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể, nội dung; không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng vay tài sản trên có hiệu lực pháp luật.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105/2015/HĐTC/1200-2564 ngày 02-3-2015. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 342, 715, 716, 717, 718, 719, 720 và 721 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Các Điều 317, 319, 500, 501 và 502 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 1 Điều 130 của Luật Đất đai 2003; Điều 167 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; Điểm a khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn đã tuân thủ các quy định của

pháp luật về hình thức, chủ thể, nội dung; không trái đạo đức xã hội; Do đó hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật.

Xét Hợp đồng về việc thuê mướn, cầm cố đất chuyên trồng lúa, không ghi ngày tháng năm, được Trưởng Ban ấp H B là ông H V Ú ký tên xác nhận ngày 20-9-2014, giữa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và bị đơn. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 122, 123, 124, 127, 326, 327, 328 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Các Điều 117, 119, 122, 123, 309, 310; Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; thì hợp đồng hợp đồng cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất giữa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và bị đơn đã vi phạm điều cấm của luật (Luật Đất đai không quy định người sử dụng đất được cầm cố đất). Do đó, hợp đồng cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Căn cứ Điều 137 của Bộ Luật Dân sự năm 2005 và Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

[5.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Đối với việc trả nợ gốc và lãi: Do hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực pháp luật và đây là hợp đồng vay có kỳ hạn, nguyên đơn đã giao đủ tiền, khi đến hạn thanh toán, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Nay nguyên đơn có yêu cầu nhận lại một lần vốn vay và tiền lãi còn nợ là 432.619.800đ (bốn trăm ba mươi hai triệu sáu trăm mười chín ngàn tám trăm đồng) (tính đến ngày 23-11-2021).

Xét quan hệ tranh chấp trên, bị đơn là người có lỗi đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là thực hiện việc trả lãi và trả lại vốn vay khi đến hạn. Việc vi phạm này ít nhiều làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 471, 472, 473, 474, 475, 476 và 478 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Các Điều 463, 464, 465, 466, 467, 468 và 470 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Các Điều 91, 94 và 95 của Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2010; Mục 3 Phần I của Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT-BTP-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 19-6-1997; Điều 1 của Thông tư số 20/2012/TT-NHNN ngày 08-6-2012 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; Các Điều 10, 11, 12, 13, 16, 17, 24 và 25 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; Thì yêu cầu của nguyên đơn được nhận lại một lần vốn vay và tiền lãi còn nợ là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng: Do hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực pháp luật và đây là hợp đồng tín dụng ngắn hạn. Nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận lãi suất, bị đơn đã không trả vốn đúng hạn. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 476 và Điều 478 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 468 và Điều 470 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Mục 3 Phần I của Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT-BTP-BTC-

TANDTC-VKSNDTC ngày 19-6-1997; Điều 1 của Thông tư số 20/2012/TT-NHNN ngày 08-6-2012 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; Điều 11 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước. Thì yêu cầu của nguyên đơn được tính lãi theo hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc thi hành án:

Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105/2015/HĐTC/1200-2564 ngày 02-3-2015, được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – Chi nhánh An Giang và ông P H P, bà V T B T; được Văn Phòng Công chứng P L, tỉnh Kiên Giang công chứng ngày 02-3-2015; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang ngày 02-3-2015 có hiệu lực pháp luật. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 342, 715, 716, 717, 718, 719, 720 và 721 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322 và 323 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 1 Điều 130 của Luật Đất đai 2003; Điều 167 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; Điểm a khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; thì yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.2] *Xét yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, yêu cầu được nhận lại 110.000.000đ:* Do hợp đồng cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Căn cứ Điều 137 của Bộ Luật Dân sự năm 2005 và Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, thì yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Buộc ông P H P, bà V T B T trả lại cho ông N T T, bà T H P 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng).

Buộc ông N T T, bà T H P trả lại cho ông P H P, bà V T B T phần đất nhận cầm cố có diện tích 10.541,4m² tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 của Tờ trích đo địa chính số TĐ 18-2021 ngày 16-3-2021, của chi nhánh Văn Phòng Đăng ký Đất đai huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang. Đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BR 024180, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01322 do UBND huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 29-10-2013, đứng tên ông P H P; thửa đất số 177, tờ bản đồ số 1, diện tích: 9.542m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa, thời hạn sử dụng: 8/2016. Đất tọa lạc ấp H B, xã M H S, huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang; để đảm bảo cho việc thi hành án.

[6] *Về cho phí tố tụng khác:*

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ (bốn triệu đồng), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N T T đã nộp theo biên bản giao nhận

ngày 30-11-2020 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Trong đó gồm: Chi phí đo đạc là 2.449.000đ, theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0001046 ngày 23-3-2021 của Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký Đất đai huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang; chi phí yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai là 200.000đ, theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0037464 ngày 16-12-2020.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ (một triệu đồng), người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông M Q B đã nộp theo biên bản giao nhận ngày 09-6-2020 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Đối chiếu với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 157 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng Thương mại Cổ phần K L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và bà P, nên bị đơn ông P và bà T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Buộc ông P và bà T phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ngân hàng Thương mại Cổ phần K L 1.000.000đ (một triệu đồng), hoàn trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và bà P 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

[7] *Về án phí*: Đối chiếu với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại 6.900.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003391 ngày 27-3-2018 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Do buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền 432.619.800đ nên bị đơn phải chịu 21.631.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại 2.750.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007252 ngày 14-10-2020 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Do buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan số tiền 110.000.000đ nên bị đơn phải chịu 5.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[8] *Về quyền kháng cáo*: Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L có người đại diện hợp pháp là ông M Q B; bị đơn ông P H P, bà V T B T; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 184; Các Điều 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ Luật Tổ tụng Dân sự;

Các Điều 122, 123, 124, 127, 137, 326, 327, 328, 342, 427, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 715, 716, 717, 718, 719, 720 và 721 của Bộ Luật Dân sự năm 2005;

Các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 309, 310, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 429; 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 500, 501, 502 và Điểm b, d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Điều 106; Điểm a khoản 1 Điều 130 của Luật Đất đai 2003;

Các Điều 166, 167 và 179 của Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 91, 94 và 95 của Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Điểm a khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Mục 3 Phần I của Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT-BTP-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 19-6-1997;

Điều 1 của Thông tư số 20/2012/TT-NHNN ngày 08-6-2012 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước;

Các Điều 10, 11, 12, 13, 16, 17, 24 và 25 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước;

khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L.

[2] Buộc bị đơn ông P H P và bà V T B T phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L như sau: Vốn gốc là 200.000.000đ, tiền lãi trong hạn: 6.440.000đ, tiền phạt chậm trả lãi: 6.729.800đ và tiền lãi quá hạn: 219.450.000đ, tổng cộng là 432.619.800đ (bốn trăm ba mươi hai triệu sáu trăm mười chín ngàn tám trăm đồng), (tính đến ngày 23-11-2021).

[3] kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 23-11-2021, 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 (Hợp

đồng tín dụng ngắn hạn số 105/2015/HĐTD/1200-2564 ngày 02-3-2015 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1203.83.73/KUNN.CN ngày 03-3-2015).

[4] Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 105/2015/HĐTC/1200-2564 ngày 02-3-2015, được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – Chi nhánh An Giang và ông P H P, bà V T B T; được Văn Phòng Công chứng P L, tỉnh Kiên Giang công chứng ngày 02-3-2015; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang 02-3-2015. Thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BR 024180, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01322 do UBND huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 29-10-2013, đứng tên ông P H P; thửa đất số 177, tờ bản đồ số 1, diện tích: 9.542m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa, thời hạn sử dụng: 8/2016. Đất tọa lạc ấp H B, xã M H S, huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang để đảm bảo cho việc thi hành án.

[5] Khi bị đơn ông P H P, bà V T B T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ mà không phải phát mãi tài sản, thì nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L – chi nhánh An Giang có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp trả lại tài sản thế chấp cho bị đơn ông P H P, bà V T B T.

[6] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P. Buộc bị đơn ông P H P, bà V T B T phải trả cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng).

[7] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[8] Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P trả lại cho bị đơn ông P H P, bà V T B T phần đất nhận cầm cố có diện tích 10.541,4m² tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 của Tờ trích đo địa chính số TĐ 18-2021 ngày 16-3-2021, của chi nhánh Văn Phòng Đăng ký Đất đai huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang. Đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BR 024180, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01322 do UBND huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 29-10-2013, đứng tên ông P H P; thửa đất số 177, tờ bản đồ số 1, diện tích: 9.542m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa, thời hạn sử dụng: 8/2016. Đất tọa lạc ấp H B, xã M H S, huyện H Đ, tỉnh Kiên Giang; để đảm bảo cho việc thi hành án.

[9] Về cho phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Buộc bị đơn ông P H P và bà V T B T phải hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L 1.000.000đ (một triệu đồng).

Buộc bị đơn ông P H P và bà V T B T phải hoàn trả lại cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

[10] Về án phí:

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L 6.900.000đ (sáu triệu chín trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003391 ngày 27-3-2018 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Bị đơn ông P H P và bà V T B T phải chịu 21.631.000đ và 5.500.000đ, tổng cộng là 27.131.000đ (hai mươi bảy triệu một trăm ba mươi một ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T và bà T H P 2.750.000đ (hai triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007252 ngày 14-10-2020 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[11] Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L có người đại diện hợp pháp là ông M Q B; bị đơn ông P H P, bà V T B T; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N T T, bà T H P vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
- Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành;
- Phòng Kiểm tra Nghiệp vụ - Thi hành án, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lý Đông Hoà