

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÚ TÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 192/2021/DS- ST

Ngày: 23 - 11 - 2021

V/v tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản”  
và “Hợp đồng cầm cố QSD đất”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Chiến

*Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Ngân

2. Ông Đặng Văn Tác

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Thy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện tham gia phiên tòa:** Ông Lưu Tiến Dũng – Kiểm sát viên sơ cấp.

Trong ngày 19 và 23 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2020/TLST - DS ngày 21 tháng 10 năm 2021, về tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản” và “Hợp đồng cầm cố QSD đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2021/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh Chợ Vàm, tỉnh An Giang do ông Lê Minh Tùng – Giám đốc chi nhánh Chợ Vàm làm đại diện

Địa chỉ: Ấp Phú Xương, thị trấn Chợ Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang

\* Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Văn Ch - Phó giám đốc chi nhánh Chợ Vàm (theo giấy ủy quyền số 10/UQ – NHNN, ngày 02/6/2020)

2. *Bị đơn:* Ông Trần Công M, sinh năm 1974

Nơi cư trú: ấp Phú Tr, xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh An Giang

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Trần Thủy T (vợ ông M), sinh năm 1971

Nơi cư trú: ấp Phú Tr, xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh An Giang

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 1976,

Cùng cư trú: số 168, tổ 4, ấp Gò Ba G, xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

(Ông Ch, bà Q có mặt, ông T, ông M, bà T vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải ông Đặng Văn Ch đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 07/6/2018 ngân hàng Agribank chi nhánh Chợ Vàm – An Giang và ông Trần Công M có ký hợp đồng tín dụng số 776/2018/HĐTD về việc vay vốn phục vụ nhu cầu đời sống cá nhân với số tiền là 500.000.000 đồng, lãi suất 11%/năm tại thời điểm ký HĐTD, thời hạn vay trả kỳ hạn, hạn trả cuối cùng vào ngày 07/6/2024 (chia ra 12 kỳ trả nợ), định kỳ trả lãi 3 tháng/lần.

Khi vay ông M có thế chấp tài sản gồm:

- Đất nông nghiệp diện tích 3.813m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T933608, cấp ngày 06/12/2001, đất tọa lạc tại xã Phú Thạnh, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Đất nông nghiệp diện tích 9.916m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA493957, cấp ngày 20/01/2010 (Tài sản thế chấp của bên thứ ba là ông Trần Văn Kh đứng tên), đất tọa lạc tại xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

Trong quá trình vay ông Trần Công M không trả nợ vay và lãi như thỏa thuận, do đó ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn số tiền gốc 500.000.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng.

Trong thời gian xử lý nợ vào ngày 26/6/2019 ông Trần Minh Kh (bên thế chấp thứ ba) có trả nợ cho ngân hàng số tiền gốc 373.487.000 đồng và ngân hàng có giải chấp phần tài sản cho ông Kh như sau: Đất nông nghiệp diện tích 9.916m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA493957, cấp ngày 20/01/2010 do ông Trần Văn Kh đứng tên.

Số tiền nợ gốc còn lại 126.513.000 đồng và lãi phát sinh ông M bà T nhiều lần cam kết nhưng không thực hiện. Ngoài ra hiện tại diện tích đất 3.813m<sup>2</sup> ông M bà T thế chấp cho Ngân hàng đã cầm cố cho ông T và bà Q.

Nay ngân hàng yêu cầu ông Trần Công M và bà Trần Thủy T phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ngân hàng Agribank chi nhánh Chợ Vàm – An Giang số tiền nợ gốc 126.513.000 đồng, lãi 51.958.000 đồng (tính đến 19/4/2021) và lãi phát sinh nếu tính đến ngày 19/11/2021 thì tổng số tiền lãi là 59.508.206đ (có bản tính lãi

kèm theo), nếu không thanh toán yêu cầu phát mại tài sản thế chấp này và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết.

\* Ông Trần Công M và bà Trần Thủy T vắng mặt suốt quá trình tố tụng, nên không có ý kiến trình bày.

\* Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc Q cùng trình bày: Do chỗ quen biết nên ngày 17/4/2014 anh M cho vợ chồng ông bà diện tích đất 3.813m<sup>2</sup> theo giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00991/pC do UBND huyện cấp ngày 06/12/2001 tại các thửa số 947, 948, 949, tờ bản đồ số 05 do ông M bà Tiên đứng tên, hiện nay ông M bà T đã đăng ký cấp đổi thành giấy CH 05534 cấp ngày 18/6/2015, tờ bản đồ số 32, thửa 1252 có diện tích 3.978m<sup>2</sup>, với số tiền cổ lúc đầu là 100.000.000đ sau đó anh M nhận thêm 50.000.000đ thành 150.000.000đ mới làm giấy, sau đó bên anh M trả được 60.000.000đ nên còn lại 90.000.000đ, thời hạn cổ 4 vụ, nhưng đến nay anh M, chị T không chuộc lại nên ông bà tiếp tục canh tác.

Do hiện nay Ngân hàng Chợ Vàm kiện đòi tiền vay sẽ phát mãi phần đất này, nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố diện tích đất nói trên và buộc ông M bà T trả lại số tiền cổ là 90.000.000đ, ông bà sẽ trả lại toàn bộ diện tích đất nói trên.

Ngoài ra, các bên không tranh chấp gì khác; không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

#### **Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân:**

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên ông M, bà T vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án là chấp hành pháp luật chưa nghiêm, ông T vắng mặt lần thứ 2 được tổng đạt hợp lệ, nên đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: qua ý kiến trình bày của các bên, căn cứ vào các tài liệu Tòa án thu thập chứng cứ, hồ sơ vay do nguyên đơn cung cấp, Tòa án thông báo cho các bên đương sự đến để công khai chứng cứ và hòa giải ông M, bà T không đến coi như bỏ quyền lợi của mình. Hiện tại ông M bà T còn nợ tiền vay nên phải có trách nhiệm trả cho ngân hàng.

Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) xem xét chấp nhận.

Đối với Hợp đồng cầm cố giữa vợ chồng ông M, bà T với vợ chồng ông T bà Q, ông T bà Q đưa ra giấy cầm cố và hiện đang quản lý đất canh tác, ông M bà T không đến để xác định việc cầm cố của mình là từ bỏ quyền lợi, nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T bà Q và buộc ông M bà T trả lại tiền cổ đất là

90.000.000đ và buộc ông T bà Q trả lại diện tích đất đã cố cho ông M bà T để đảm bảo việc tài sản thế chấp cho Ngân hàng Agribank Chi nhánh Chợ Vàm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông M, bà T và ông T được triệu tập lần thứ 2 để nghe xét xử nhưng các đương sự không đến, nên hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: các bị đơn cư trú xã Phú Thọ; Người liên quan và phần đất tranh chấp ở xã Phú Thạnh, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, nên nguyên đơn khởi kiện là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Phú Tân theo quy định khoản 3 Điều 26 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ tranh chấp nguyên đơn khởi kiện đòi tiền vay nên quan hệ pháp luật tranh chấp là Hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ Luật dân sự, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập với bị đơn, nên còn có Hợp đồng cầm cố QSD đất theo quy định tại Điều 500 Bộ Luật dân sự.

[4] Về nội dung: Xét chứng cứ trong hồ sơ, căn cứ kết quả hỏi công khai tại phiên tòa thể hiện như sau:

[4.1]. Về quan hệ vay tài sản, hồ sơ chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, sau khi Tòa án thụ lý đã cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn để công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2021 mà ông M bà T không đến coi như bỏ quyền lợi của mình. Hiện tại ông M bà T còn nợ tiền vốn vay của hợp đồng số 776/2018/HĐTD, ngày 07/6/2018 ngân hàng Agribank chi nhánh Chợ Vàm – An Giang số tiền là 126.513.000đ. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với Điều 466 Bộ Luật dân sự, ngoài yêu cầu trả vốn gốc Ngân hàng còn yêu cầu trả lãi là phù hợp với Điều 468 Bộ Luật dân sự, nên Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận và buộc ông M, bà T cùng liên đới trả cho ngân hàng tiền lãi tính đến ngày xét xử 19/11/2021 là 59.508.206đ, tổng cộng 186.021.206đ,

Ngoài yêu cầu trả tiền theo hợp đồng tín dụng, Ngân hàng không yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo tiền vay, nhưng đây là tài sản được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp số 267/2018/HĐTC, ngày 10/6/2018 thì phía Ngân hàng Agribank chi nhánh Chợ Vàm vẫn yêu cầu phát mãi để thu hồi vốn vay và lãi theo quy định.

[4.2] Đối với Hợp đồng cầm cố QSD đất, ngày 17/4/2014, diện tích đất 3.813m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00991/pC do UBND huyện cấp ngày 06/12/2001 tại các thửa số 947, 948, 949, tờ bản đồ số 05 do ông M bà T đứng tên, (hiện nay đã đăng ký cấp đổi thành giấy CH 05534 cấp ngày 18/6/2015, tờ bản đồ số 32, thửa 1252 có diện tích 3.978m<sup>2</sup>) giá trị cầm cố ban đầu là 100.000.000đ sau đó ông M nhận thêm 50.000.000đ và trả được 60.000.000đ nên còn lại 90.000.000đ, do hiện nay diện tích đất này đã thế chấp Ngân hàng Agribank chi nhánh Chợ Vàm, có nguy cơ bị phát mãi, nên vợ chồng của ông T, bà Q yêu cầu Hủy

hợp đồng cầm cố ngày 17/4/2014, xét thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất không được pháp luật công nhận, nên HĐXX hủy việc cầm cố này theo quy định tại Điều 500 Bộ Luật dân sự, ngoài yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố ông T bà Q còn yêu cầu ông M bà Tiên trả lại tiền cổ 90.000.000đ là có căn cứ được chấp nhận.

Tuy nhiên, lẽ ra phải tiến hành đo đạc để xác định vị trí đất, nhưng phần đất này được xem xét, thẩm định tại chỗ chỉ có 01 thửa và ông T bà Q thừa nhận đang quản lý canh tác toàn bộ diện tích đất này, do đó không cần phải đo đạc, mà ông T bà Q phải trả lại toàn bộ diện tích đất này cho ông M bà T, để M bà T thực hiện việc đảm bảo khoản tiền vay và lãi cho ngân hàng và trả cho ông bà (nếu còn thừa)

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000đ do Ngân hàng Agribank tạm nộp, nay ông M bà T phải thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu chi phí này đồng thời phải hoàn trả số tiền này cho ngân hàng Agribank chi nhánh Chợ Vàm.

[6] Về án phí: Do ông M, bà T phải trả tiền vay và lãi cho Ngân hàng, trả tiền cổ đất cho ông T bà Q, ông T bà Q phải trả đất lại cho ông M bà T, nên nghĩa vụ từng phần phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 227, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 500 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) chi nhánh Chợ Vàm, tỉnh An Giang đối với ông Trần Công M và bà Trần Thủy T về “ Hợp đồng vay tài sản”.

- Buộc ông Trần Công M và bà Trần Thủy T cùng phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) Chi nhánh Chợ Vàm, tỉnh An Giang số tiền vốn vay và lãi của hợp đồng tín dụng tính đến ngày 19/11/2021 là 186.021.206đ (một trăm tám mươi sáu triệu không trăm hai mươi một ngàn hai trăm lẻ sáu đồng) (trong đó tiền vốn vay 126.513.000đ + lãi 59.508.206đ)

- Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công M và bà Trần Thủy T với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc Q ngày 17/4/2014, đối với diện tích đất 3.813m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00991/pC do UBND huyện cấp ngày 06/12/2001 tại các thửa số 947, 948, 949, tờ bản đồ số 05 do

ông M bà T đứng tên, (hiện nay đã đăng ký cấp đổi thành giấy CH 05534 cấp ngày 18/6/2015, tờ bản đồ số 32, thửa 1252 có diện tích 3.978m<sup>2</sup>)

+ Buộc ông Trần Công M và bà Trần Thủy T cùng phải trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc Q tiền cầm cố diện tích đất nói trên là 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng)

+ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc Q cùng phải trả cho ông Trần Công M và bà Trần Thủy T diện tích đất 3.813m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00991/pC do UBND huyện cấp ngày 06/12/2001 tại các thửa số 947, 948, 949, tờ bản đồ số 05 do ông M bà T đứng tên, (hiện nay đã đăng ký cấp đổi thành giấy CH 05534 cấp ngày 18/6/2015, tờ bản đồ số 32, thửa 1252 có diện tích 3.978m<sup>2</sup>)

- Chi phí tổ tụng ông Trần Công M và bà Trần Thủy T cùng phải chịu 1.000.000đ, đồng thời phải hoàn trả số tiền này (1.000.000đ) cho Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) chi nhánh Chợ Vàm, tỉnh An Giang.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Công M và bà Trần Thủy T cùng phải chịu 13.801.000đ (trong đó phần trả nợ Ngân hàng chịu 9.301.000đ, phần trả tiền cổ chịu 4.500.000đ).

+ Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc Q cùng phải 7.160.000đ (phần trả lại diện tích đất), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.250.000đ theo biên lai thu số 0004000 ngày 03/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, còn lại 4.910.000đ ông, bà phải nộp tiếp.

+ Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) chi nhánh Chợ Vàm, tỉnh An Giang không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng (Agribank) chi nhánh Chợ Vàm, tỉnh An Giang 3.300.000đ theo biên lai thu số 0001618 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

- Kể từ ngày Ngân hàng (Agribank) chi nhánh Chợ Vàm, tỉnh An Giang có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông Trần Công M và bà Trần Thủy T không thi hành dứt điểm số tiền trên, thì phải trả tiền lãi tiếp theo từ ngày 20/11/2021, theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng đã ký, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Trần Công M, bà Trần Thủy T và ông Nguyễn Văn T được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được hoặc tổng đạt, niêm yết bản sao bản án.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận:***

- Tòa án tỉnh;
- Viện kiểm sát huyện Phú Tân;
- Thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ, Tòa án.

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

**Bùi Văn Chiến**