

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHƯỚC LONG
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 29/2022/DS-ST

Ngày: 13/5/2022

*V/v tranh chấp
hợp đồng vay tài sản.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lư Trường Lâm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Danh Hưởng**

Bà **Võ Tuyết Kha**

Thư ký phiên tòa: Ông **Ngô Văn Trường** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Lý Thị Nhiên** – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2022/QĐXXST- DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần X**

Trụ sở chính: XXX PHT, VTV, RG, Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Ngọc M** – Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê TR V** – Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền lại:

Ông **Tô Ngã Vang C** – Là nhân viên xử lý nợ (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: số xxx T, khóm Y, phường Z, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Ông **Võ Tấn Đ** – Chức vụ: Phó Giám đốc phòng giao dịch PL, Bạc Liêu.

Địa chỉ: ấp N, thị trấn PL, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

- Đồng bị đơn: Anh **Lâm Thanh K** – sinh năm 1978 (*Vắng mặt*)

Chị **Lê Thị L** – sinh năm 1981 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

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

+ Ông **Cao Văn L1** (Đã chết)

+ Bà **Trần Thị T** – sinh năm 1961 (*Xin vắng mặt*)

+ Ông **Trần Văn KH** (*Vắng mặt*)

+ Bà **Trần Thị T** (*Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án*)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Văn L1 là:

+ Bà **Trần Thị T** – sinh năm 1961

+ Anh **Cao Văn TR** (Vắng mặt)

+ Anh **Cao Văn E** – sinh năm 1985 (Xin vắng mặt)

+ Anh **Cao Văn Q** (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn KH kiện và các lời khai tiếp theo trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X (sau đây viết tắt là Ngân hàng) trình bày:

Vào ngày 24/10/2016, Ngân hàng ký với ông Lâm Thanh K và chị Lê Thị L hợp đồng tín dụng số 1346/16/HĐTD/0203-2186; Ngân hàng đồng ý cho vay số tiền gốc 50.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, phương thức cho vay: gốc và lãi trả cuối kỳ; mục đích sử dụng tiền vay: sản xuất nông nghiệp. Lãi suất cho vay 12,6%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi cho vay. Để đảm bảo khoản vay, ông K, bà L đã thế chấp diện tích đất trồng lúa 2.534,8m² tại thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 và diện tích đất trồng lúa 3.068,1m² tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 32 theo hợp đồng thế chấp số 1346/16/HĐTC-BDS/0203-2186 ngày 24/10/2016. Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay vào ngày 25/10/2016. Đến kỳ hạn trả nợ nhưng ông K, bà L không trả gốc và lãi cho Ngân hàng; do đó khoản vay đã chuyển qua nợ quá hạn. Tính đến ngày 13/5/2022, ông K, bà L còn nợ Ngân hàng số tiền 109.055.584đ, trong đó số tiền gốc 50.000.000đ, tiền lãi trong hạn 6.502.500đ, lãi quá hạn 46.715.625đ, tiền phạt chậm trả lãi 5.837.459đ.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông K, bà L trả tiền phạt chậm trả lãi 5.837.459đ. Ngân hàng chỉ yêu cầu ông K, bà L trả số tiền 103.218.215đ, trong đó số tiền gốc 50.000.000đ, tiền lãi trong hạn 6.502.500đ, lãi quá hạn 46.715.625đ; yêu cầu tính lãi phát sinh theo hợp đồng đã giao kết từ ngày 14/5/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông K, bà L không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần nợ, thì Ngân hàng yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông K, bà L để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm vấn đề nào khác.

Đồng bị đơn ông Lâm Thanh K và bà Lê Thị L đã được Tòa án cấp, tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông K, bà L không đến Tòa án và không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến của mình, cũng như không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tòa án lập biên bản không hòa giải được và đưa vụ án ra xét xử là phù hợp quy định pháp luật.

- Bà Lê Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Văn L1 trình bày:

Vào ngày 23/12/2012 âm lịch, vợ chồng bà nhận cổ của ông K, bà L 02 công đất (là phần đất Tòa án đã đo đạc có diện tích 2.271m² thuộc 01 phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07) với giá là 20 chỉ vàng 24k; lúc đó có làm giấy tay nhưng đã làm mất giấy

không còn nữa. Vợ chồng bà đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác đến năm 2014 thì ông L1 chết. Bà T và ông L1 có 03 người con tên Cao Hoàng TR, Cao Văn E và Cao Văn Q. Bà T sử dụng đến năm 2018 thì bà T cố lại cho ông KH, bà T Q bộ diện tích đất với giá 18 chỉ vàng 24k, giao dịch bằng lời nói, không lập thành văn bản. Bà T đã nhận đủ 18 chỉ vàng 24k và giao đất cho ông KH, bà T canh tác; bà T sử dụng 18 chỉ vàng 24k để sửa nhà để bà và anh TR, anh E, anh Q ở cùng nhau.

Bà T đồng ý chấm dứt việc cố đất với ông K, bà L, cũng như chấm dứt việc cố đất giữa bà với ông KH, bà T. Bà yêu cầu ông K, bà L trả cho bà 20 chỉ vàng 24k và bà đồng ý trả cho ông KH, bà T 18 chỉ vàng 24k.

Anh Cao Văn E trình bày: thống nhất lời trình bày của bà T, không bổ sung thêm.

Bà T trình bày: năm 2018 bà T cố cho vợ chồng bà 02 công đất với giá 18 chỉ vàng 24k, nguồn gốc đất của ông K, bà L cố cho bà T; việc cố đất không có làm giấy tờ, cũng như không có thỏa thuận thời hạn cố đất bao lâu. Vợ chồng bà đã giao vàng cho bà T và nhận đất canh tác đến nay. Tại phiên tòa, bà T đồng ý chấm dứt việc cố đất với bà T; vợ chồng bà sẽ giao trả đất cho ông K, bà L; bà T đồng ý nhận lại 18 chỉ vàng 24k từ bà T. Bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm vấn đề nào khác.

Ông KH, anh TR, anh Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long trình bày quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với đương sự: từ khi tham gia tố tụng đến nay, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn và người liên quan vắng mặt tại phiên họp và phiên tòa là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị đình chỉ giải quyết do Ngân hàng rút yêu cầu tiền phạt chậm trả lãi là 5.837.459đ. Ông K, bà L đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án cũng như không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng để buộc ông K, bà L trả nợ cho Ngân hàng số tiền 103.218.215đ, trong đó số tiền gốc 50.000.000đ, tiền lãi trong hạn 6.502.500đ, lãi quá hạn 46.715.625đ và tính lãi phát sinh theo hợp đồng đã giao kết từ ngày 14/5/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông K, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp đã giao kết đối với phần đất trồng lúa có diện tích 2.271m² thuộc 01 phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07; diện tích đất trồng lúa 3.068,1m² tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 32 (trên đất có 01 nhà mô ngang 4,5m, dài 5,5m; bên ngoài nhà mô có 01 ngôi mộ của gia đình ông K, bà L – khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì không được xử lý phần diện tích này). Đề nghị tuyên hủy hợp đồng cố đất giữa bà T, ông L1 với ông K, bà L: buộc ông K, bà L trả cho bà T, anh TR, anh E, anh Q 20 chỉ vàng 24k. Đề nghị tuyên hủy hợp đồng cầm cố giữa bà T với ông KH, bà T; buộc bà T trả cho bà T, ông KH 18 chỉ vàng 24k; buộc ông KH, bà T giao lại phần đất trồng lúa có diện tích 2.271m² thuộc 01 phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 cho vợ chồng ông K, bà L khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý 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; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ngân hàng có tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông K, bà L; bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu; căn cứ vào Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phước Long.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, bà T, anh E có đơn xin xét xử vắng mặt; ông K, bà L, ông KH, anh TR, anh Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T, anh E; ông K, bà L, ông KH, anh TR, anh Q là phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: ngày 24/10/2016, Ngân hàng ký với ông Lâm Thanh K và chị Lê Thị L hợp đồng tín dụng số 1346/16/HĐTD/0203-2186; Ngân hàng đồng ý cho vay số tiền gốc 50.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, phương thức cho vay: gốc và lãi trả cuối kỳ; mục đích sử dụng tiền vay: sản xuất nông nghiệp. Lãi suất cho vay 12,6%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi cho vay. Để đảm bảo khoản vay, ông K, bà L đã thế chấp đất trồng lúa qua đo đạc thực tế có diện tích 2.271m² thuộc 01 phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 và diện tích đất trồng lúa 3.068,1m² tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 32 theo hợp đồng thế chấp số 1346/16/HĐTC-BDS/0203-2186 ngày 24/10/2016. Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay vào ngày 25/10/2016. Đến kỳ hạn trả nợ nhưng ông K, bà L không trả gốc và lãi cho Ngân hàng; do đó khoản vay đã chuyển qua nợ quá hạn. Tính đến ngày 13/5/2022, ông K, bà L còn nợ Ngân hàng số tiền 109.055.584đ, trong đó số tiền gốc 50.000.000đ, tiền lãi trong hạn 6.502.500đ, lãi quá hạn 46.715.625đ, tiền phạt chậm trả lãi 5.837.459đ.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông K, bà L trả tiền phạt chậm trả lãi 5.837.459đ. Xét thấy, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết. Ngân hàng chỉ yêu cầu ông K, bà L trả số tiền 103.218.215đ, trong đó số tiền gốc 50.000.000đ, tiền lãi trong hạn 6.502.500đ, lãi quá hạn 46.715.625đ; yêu cầu tính lãi phát sinh theo hợp đồng đã giao kết từ ngày 14/5/2022 cho đến khi trả hết nợ.

[5] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục cấp, tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng theo quy định pháp luật cho ông K, bà L nhưng ông K, bà L không đến Tòa án và không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến của mình, cũng như không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Từ đó cho thấy ông K, bà L thừa nhận nghĩa vụ của mình đối với Ngân hàng, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông K, bà L trả nợ là có căn cứ để chấp nhận, buộc ông K, bà L trả cho Ngân hàng trả số tiền 103.218.125đ, trong đó số tiền gốc

50.000.000đ, tiền lãi 53.218.125đ tính đến ngày 13/5/2022. Kể từ ngày 14/5/2022, ông K, bà L còn phải chịu khoản tiền nợ lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1346/16/HĐTD/0203-2186 ngày 24/10/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[7] Về hợp đồng thế chấp tài sản: để đảm bảo khoản vay các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp số 1346/16/HĐTC-BDS/0203-2186 ngày 24/10/2016, thế chấp diện tích đất trồng lúa 2.534,8m² (đo đạc thực tế có diện tích 2.271m²) tại thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 406845 và diện tích đất trồng lúa 3.068,1m² tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 190075. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L với Ngân hàng được các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, được chứng thực và đăng ký tài sản đảm bảo đúng quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất cấp cho ông K và ông K, bà L thống nhất việc thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay. Theo quy định pháp luật và cam kết trong Hợp đồng tín dụng, tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ trong Hợp đồng tín dụng. Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để đảm bảo cho việc thu hồi nợ của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 355 Bộ luật dân sự 2005.

[8] Trường hợp ông K, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1346/16/HĐTC-BDS/0203-2186 ngày 24/10/2016 để thu hồi nợ. Buộc ông K, bà L có nghĩa vụ giao 02 phần đất cho Ngân hàng khi Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

Phần đất thứ nhất: diện tích đất trồng lúa 3.068,1m² tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 190075, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Lâm Văn Q có cạnh 100,7m
- Hướng tây giáp đất ông Lâm Văn T, ông Quách Văn B và đất nhà ông Lâm Thanh K có các cạnh 10m + 11,6m + 24,6m + 12,6m + 25,2m + 14,2m + 39,8m.
- Hướng nam giáp phần đất thứ hai và đất ông Giảng Thanh S có các cạnh 16m + 25,8m.
- Hướng bắc giáp kênh Tân An có cạnh 24,4m.

Trên đất có phần nhà trên đất có 01 nhà mô ngang 4,5m, dài 5,5m; kết cấu khung sườn bê tông cốt thép; mái lợp tole lạnh; nền tráng xi măng; có 02 ngôi mộ của gia đình ông K, bà L. Bên ngoài nhà mô có 01 ngôi mộ của gia đình ông K, bà L trên phần đất ngang 03m, dài 04m. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng xác định trường hợp có phát mãi phần đất này thì đồng ý chừa lại diện tích nêu trên và phần đường đi vào nhà mô. Do đó, khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì không được xử lý phần diện tích này.

Phần đất thứ hai: đất trồng lúa có diện tích 2.271m² thuộc 01 phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 406845, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Giảng Thanh S có cạnh 62m
- Hướng tây giáp đất ông Cao Văn L1 có cạnh 63m.
- Hướng nam giáp đất ông Ngô Văn K có cạnh 34,5m.

- Hướng bắc giáp phần đất thứ nhất và đất ông Quách Văn B có các cạnh 22,6m + 16m.

[9] Bà T xác định vào ngày 23/12/2012 âm lịch, vợ chồng bà nhận cổ của ông K, bà L 02 công đất (là phần đất Tòa án đã đo đạc có diện tích 2.271m² thuộc 01 phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07) với giá là 20 chỉ vàng 24k; lúc đó có làm giấy tay nhưng đã làm mất giấy không còn nữa. Vợ chồng bà đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác. Ông K, bà L thừa nhận có cổ đất cho ông Cao Văn L1 vào năm 2012 với giá 20 chỉ vàng 24k (BL 83). Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*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*”.

Như vậy, pháp luật không quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền cầm cố quyền sử dụng đất; ông K, bà L cầm cố đất cho bà T là vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác, bà T tự nguyện chấm dứt việc cầm cố đất với ông K, bà L. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L với bà T không phát sinh hiệu lực, là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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.

Hội đồng xét xử có căn cứ tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà T, ông L1 với ông K, bà L đối với phần đất trồng lúa có diện tích 2.271m² thuộc 01 phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 406845 (là phần đất thứ hai như tại phần [8]) vô hiệu. Buộc ông K, bà L trả lại cho bà T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L1 là anh TR, anh E, anh Q 20 chỉ vàng 24k. Bà T, anh TR, anh E, anh Q không có quản lý đất nên không buộc bà T, anh TR, anh E, anh Q giao đất cho ông K, bà L.

[10] Năm 2018 bà T đã cố lại phần đất của ông K, bà L cho ông KH, bà T với giá là 18 chỉ vàng 24k, các bên không có làm giấy tờ; ông KH, bà T đã trả đủ vàng và nhận đất canh tác đến nay. Tại phiên tòa, bà T cũng đồng ý chấm dứt việc cố đất với bà T. Do việc cầm cố giữa bà T, ông L1 vô hiệu nên bà T cầm cố lại cho ông KH, bà T cũng vô hiệu theo. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất (giao dịch bằng lời nói) giữa bà T với ông KH, bà T đối với phần đất trồng lúa có diện tích 2.271m² thuộc 01 phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 vô hiệu. Bà T sử dụng 18 chỉ vàng để sửa nhà để bà và các con là anh TR, anh E, anh Q cùng sử dụng chung; vì vậy, buộc bà T, anh TR, anh E, anh Q trả cho ông KH, bà T 18 chỉ vàng 24k. Buộc ông KH, bà T trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày án có hiệu lực có nghĩa vụ thu hoạch hết cây trồng trên đất để giao trả cho ông K, bà L phần đất trồng lúa có diện tích 2.271m² thuộc 01 phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 (là phần đất thứ hai như tại phần [8]).

[11] Xét đề nghị của kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[12] Về án phí: Án phí dân sự giá ngạch buộc ông K, bà L nộp 5.160.910đ và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; tổng cộng là 5.460.910đ.

Án phí dân sự sơ thẩm buộc bà T nộp 300.000đ.

Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí 1.700.000đ tại lai thu số 0013917 ngày 14/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

[13] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.550.000đ, buộc ông K, bà L chịu. Ngân hàng không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đã dự nộp 2.550.000đ được chuyển thu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc ông K, bà L nộp 2.550.000đ, hoàn trả cho Ngân hàng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 92, 147, điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 218, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 122, 127, 137, 355, 471, 474 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL;
- Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X:

Buộc ông K, bà L trả cho Ngân hàng số tiền 103.218.125đ, trong đó số tiền gốc 50.000.000đ, tiền lãi 53.218.125đ tính đến ngày 13/5/2022.

Kể từ ngày 14/5/2022, ông K, bà L còn phải chịu khoản tiền nợ lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1346/16/HĐTD/0203-2186 ngày 24/10/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2/ Đình chỉ giải quyết do Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông K, bà L trả số tiền phạt chậm trả lãi là 5.837.459đ.

3/ Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông K, bà L không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản nợ trên, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1346/16/HĐTC-BDS/0203-2186 ngày 24/10/2016 để thu hồi nợ.

Buộc ông K, bà L có nghĩa vụ giao 02 phần đất cho Ngân hàng khi Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

Phần đất thứ nhất: diện tích đất trồng lúa 3.068,1m² tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 190075, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Lâm Văn Q có cạnh 100,7m
- Hướng tây giáp đất ông Lâm Văn T, ông Quách Văn B và đất nhà ông Lâm Thanh K có các cạnh 10m + 11,6m + 24,6m + 12,6m + 25,2m + 14,2m + 39,8m.
- Hướng nam giáp phần đất thứ hai và đất ông Giảng Thanh S có các cạnh 16m + 25,8m.
- Hướng bắc giáp kênh Tân An có cạnh 24,4m.

Trên đất có phần nhà trên đất có 01 nhà mồ ngang 4,5m, dài 5,5m; kết cấu khung sườn bê tông cốt thép; mái lợp tole lạnh; nền tráng xi măng; có 02 ngôi mộ của gia đình ông K, bà L. Bên ngoài nhà mồ có 01 ngôi mộ của gia đình ông K, bà L trên phần đất ngang 03m, dài 04m. Khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì không được xử lý phần diện tích này.

Phần đất thứ hai: đất trồng lúa có diện tích 2.271m² thuộc 01 phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 406845, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Giảng Thanh S có cạnh 62m
- Hướng tây giáp đất ông Cao Văn L1 có cạnh 63m.
- Hướng nam giáp đất ông Ngô Văn K có cạnh 34,5m.
- Hướng bắc giáp phần đất thứ nhất và đất ông Quách Văn B có các cạnh 22,6m + 16m.

Các phần đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

4/ Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L với bà T, ông L1 vào ngày 23/12/2012 âm lịch đối với phần đất trồng lúa có diện tích 2.271m² thuộc một phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 406845 (là phần đất thứ hai nêu trên) vô hiệu.

Buộc ông K, bà L trả lại cho bà T, anh TR, anh E, anh Q 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k. Bà T, anh TR, anh E, anh Q không có quản lý đất nên không buộc bà T, anh TR, anh E, anh Q giao đất cho ông K, bà L.

5/ Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất (giao dịch bằng lời nói) vào năm 2018 giữa bà T với ông KH, bà T đối với phần đất trồng lúa có diện tích 2.271m² thuộc một phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 vô hiệu.

Buộc bà T, anh TR, anh E, anh Q trả cho ông KH, bà T 18 (mười tám) chỉ vàng 24k.

Buộc ông KH, bà T giao trả cho ông K, bà L phần đất trồng lúa có diện tích 2.271m² thuộc một phần thửa đất số 483, tờ bản đồ số 07 (là phần đất thứ hai có số đo và tứ cạnh nêu trên).

6/ Về án phí: Án phí dân sự giá ngạch buộc ông K, bà L nộp 5.160.910đ và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; tổng cộng là 5.460.910đ.

Án phí dân sự sơ thẩm buộc bà T nộp 300.000đ.

Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí 1.700.000đ tại lai thu số 0013917 ngày 14/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

7/. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ buộc ông K, bà L nộp 2.550.000đ, hoàn trả cho Ngân hàng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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, 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.

8/ Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong 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 Bạc Liêu;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Lư Trường Lâm