

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KẾ SÁCH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 36/2021/DS-ST
Ngày: 26/02/2021
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố
quyền sử dụng đất và yêu cầu xử
lý tài sản thế chấp.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Vinh Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Xương;
Ông Nguyễn Văn Khanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Quách Văn Diễn-Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đặng Xuân Mai-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 24, 25 và 26 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2021, về *Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 371/2020/QĐXXST-KDTM, ngày 30 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2021/QĐST-KDTM, ngày 20 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng H (gọi tắt MSB). Địa chỉ trụ sở chính: 54A-N, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên lạc: Tầng 23, Tòa nhà T, Số 180-192, đường N, phường N, Quận X, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng L, Chức vụ Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nhật T, Chức vụ Chuyên viên chính Phòng Xử lý nợ khách hàng cá nhân. Địa chỉ liên hệ: Số

188A, Đường X, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy Ủy quyền số 3600/2020/UQ-TGD12, ngày 06/7/2020, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn U, sinh năm 1977 và bà Phạm Thị Th, sinh năm 1978, cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, đều có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tô Thị H, vắng mặt.
2. Ông Lê Hữu P, sinh năm 1967, có mặt.
3. Bà Lê Thị H, sinh năm 1972, có mặt.
4. Ông Lê Hữu Ph, sinh năm 1970, có mặt.
5. Bà Trần Thị Mỹ T, sinh năm 1975, có mặt.
6. Ông Lê Văn R, sinh năm 1929, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1988, có mặt.
8. Bà Lê Thị Kim S, sinh năm 1988, có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 541/15, Ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 05/5/2020, Bản tự khai ngày 23/02/2021, Biên bản hòa giải ngày 24/9/2020 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Nhật T, trình bày:*

1. Ký kết Hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng H-Chi nhánh Ninh Kiều (sau đây viết tắt là MSB) và ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th đã ký kết Hợp đồng cho vay kiêm Khế ước nhận nợ số 324-AH/2016/HĐCV-MSB ngày 16/8/2016, cụ thể như sau:

- Số tiền cho vay: 600.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 36 tháng, từ ngày 16/8/2016 đến ngày 16/8/2019;
- Mục đích vay: Trồng cam sành và chăn nuôi heo;
- Lãi suất vay: 13,5%/năm;
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn;
- Phương thức trả nợ gốc, lãi: Trả nợ gốc: Trả 100 triệu đồng vào tháng thứ 12 và tháng thứ 24, còn lại trả cuối kỳ; Trả nợ lãi: Mỗi 04 tháng trả một kỳ.

2. Biện pháp bảo đảm tiền vay:

MSB và ông U, bà Th đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324-AH/2016/HĐTC-MARITIME ngày 16/8/2016. Theo đó, Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Thửa đất số 124, Tờ bản đồ số 4, tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 858275, số vào sổ cấp GCN CH00549 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/10/2013.

+ Thửa đất số 910, Tờ bản đồ số 4, tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 858276, số vào sổ cấp GCN CH00550 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/10/2013.

+ Thửa đất số 123, Tờ bản đồ số 4, tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 858277, số vào sổ cấp GCN CH00551 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/10/2013.

Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Thực hiện hợp đồng:

Ngày 16/8/2016, MSB đã giải ngân cho ông U, bà Th theo Hợp đồng cho vay kiêm Khế ước nhận nợ số 324-AH/2016/HĐCV-MSB với số tiền là 600.000.000 đồng. Vợ chồng ông U, bà Th đã trả tiền lãi được 79.900.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông U, bà Th đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo đúng cam kết, thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kiêm Khế ước nhận nợ đã ký kết.

Tạm tính đến ngày 23/02/2021, ông U, bà Th còn nợ MSB tổng số tiền là 974.656.250 đồng, trong đó:

+Nợ gốc: 600.000.000 đồng;

+Nợ lãi trong hạn: 293.412.500 đồng;

+Lãi quá hạn: 81.243.750 đồng.

Yêu cầu: Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, MSB đề nghị Tòa án nhân dân huyện Kế Sách xem xét, thụ lý để giải quyết các yêu cầu đối với người bị kiện, như sau:

1. Buộc ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th phải trả ngay cho MSB toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 23/02/2021 là 974.656.250 đồng, trong đó: Nợ gốc: 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 293.412.500 đồng, nợ lãi quá hạn: 81.243.750 đồng.

2. Kể từ ngày 24/02/2021, ông U, bà Th còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kiêm Khế ước nhận nợ số 324-AH/2016/HĐCV-MSB ngày 16/8/2016, cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

3. Trường hợp, ông U, bà Th không trả được nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ, thì MSB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 324-AH/2016/HĐTC-MARITIME ngày 16/8/2016, để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ trả nợ cho MSB, thì ông U, bà Th phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ còn lại cho MSB.

**Theo Biên bản hòa giải ngày 24/9/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2020 và tại phiên tòa, vợ chồng ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th thống nhất trình bày:*

Vợ chồng Ông, Bà thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng H và có thế chấp tài sản theo đúng như lời trình bày của người đại diện MSB nêu trên. Trước yêu cầu khởi kiện của MSB, Ông, Bà thừa nhận còn nợ MSB tổng số tiền vốn và lãi là 974.656.250 đồng, nhưng không có khả năng trả nợ ngay một lần, vì gia đình gặp khó khăn, Ông, Bà xin trả dần hàng tháng với số tiền 5.000.000 đồng, cho đến khi dứt nợ.

Đối với yêu cầu kê biên, xử lý tài sản thế chấp của MSB, Ông, Bà không đồng ý, vì đất thế chấp là của cha, mẹ, anh, chị, em, không phải đất của vợ chồng Ông, Bà. Ông U chỉ đứng tên dùm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì cha mẹ lớn tuổi, không thể đứng ra vay tiền MSB, nên mới sang tên cho ông U để vay tiền.

Vào ngày 14/5/2015, vợ chồng Ông, Bà có làm giấy tay cố cho vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S phần đất ruộng 03 công, tầm 03m, thuộc 01 phần của thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.384,1 m², tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, với giá 04 lượng vàng 24K, hai bên có làm giấy tay và vợ chồng Ông, Bà đã giao đất, nhận vàng xong. Khi cố, phần đất này là đất ruộng, cha, mẹ đứng tên bằng khoáng đồ, sau đó vợ chồng ông Đ lên vườn trồng cam.

Trước yêu cầu khởi kiện của MSB, Ông, Bà không đồng ý kê biên xử lý phần đất đã cầm cố nêu trên. Ông, Bà cũng không đồng ý theo yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà S là tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng cố 03 công đất nêu trên, vợ chồng Ông, Bà cũng không đồng ý trả lại vàng cho vợ chồng ông Đ, bà S, vì chưa đến thời hạn chuộc lại đất. Nếu đến hạn, vợ chồng Ông, Bà không có vàng chuộc lại đất, thì vợ chồng ông Đ, bà S tiếp tục canh tác, sử dụng phần đất cố.

**Theo hai đơn yêu cầu độc lập cùng ngày 21/9/2020, Biên bản hòa giải ngày 24/9/2020 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, người có*

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S thống nhất trình bày:

Vào ngày 14/5/2015, vợ chồng Ông, Bà và vợ chồng ông Lê Văn U và bà Phạm Thị Th có lập Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng 03 công đất ruộng (tầm 03m), thuộc 01 phần của thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.384,1m², tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn U ngày 23/10/2013), với giá 40 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 08 năm (từ ngày 14/5/2015 đến 14/5/2023). Lúc cố là đất ruộng, ông U, bà Th cho vợ chồng Ông, Bà lên vườn để trồng khoảng 1.000 cây cam. Đến năm nay bắt đầu thu hoạch vụ đầu tiên, nay MSB tranh chấp với ông U, bà Th có liên quan đến phần đất ruộng 03 công đã cố nêu trên.

Vào ngày 17/5/2015, vợ chồng Ông, Bà và vợ chồng ông Lê Hữu Ph, bà Trần Thị Mỹ T có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 2,5 công đất ruộng (tầm 03m), thuộc 01 phần của thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.384,1m², tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, với giá 50 chỉ vàng 24K, để lên vườn trồng khoảng 1.000 cây cam (phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn U ngày 23/10/2013). Phần đất vợ chồng ông P, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng Ông, Bà là do ông, bà nội cho ông P. Nhưng khi ông U đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông U đã lén lút không cho ông P và vợ chồng Ông, Bà biết. Nay MSB tranh chấp với ông U, bà Th có liên quan đến phần đất ruộng 2,5 công đã chuyển nhượng nêu trên.

Vợ chồng Ông, Bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng giải quyết như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng 2,5 công tầm 03m, (hiện nay đã lên vườn trồng khoảng 1.000 cây cam) giữa vợ chồng Ông, Bà với vợ chồng ông Lê Hữu Ph, bà Trần Thị Mỹ T vào ngày 17/5/2015 là vô hiệu. Buộc ông P, bà T hoàn trả 50 chỉ vàng 24K, bồi hoàn chi phí lên vườn trồng cam 18.000.000 đồng và giá trị cây trồng theo Hội đồng định giá tài sản, do Tòa án trung cầu. Vợ chồng Ông, Bà sẽ hoàn trả cho vợ chồng ông P, bà T 2,5 công tầm 03m, thuộc 01 phần của thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.384,1m², tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ruộng 03 công tầm 03m, giữa vợ chồng Ông, Bà với vợ chồng ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th vào ngày 14/5/2015 là vô hiệu. Buộc ông U, bà Th hoàn trả 40 chỉ vàng 24K, phải bồi hoàn chi phí lên vườn trồng cam 18.000.000 đồng và giá trị cây trồng theo Hội đồng định giá tài sản, do Tòa án trung cầu. Vợ chồng Ông, Bà sẽ hoàn trả cho vợ chồng ông U, bà Th 03 công đất ruộng tầm 03m, thuộc 01 phần của thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.384,1m², tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

**Theo Biên bản hòa giải ngày 24/9/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Hữu Ph trình bày:*

Phần đất 03 công tằm lớn, nằm trong thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.384,1m², tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn U ngày 23/10/2013, phần đất này, cha mẹ đã tặng cho ông vào năm 1997, nhưng ông chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật. Việc cho đất chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ.

Lúc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Văn U ngày 23/10/2013, đã cấp chồng lẫn lên phần đất mà cha mẹ tặng cho ông nêu trên, ông không biết, khi Tòa án lên đo đạc phần đất này thì ông mới biết.

Đến năm 2015, vợ chồng ông (ông và bà Trần Thị Mỹ T) chuyển nhượng 2,5 công tằm 03m, nằm trong thửa đất 124 nêu trên, cho vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S với giá 05 lượng vàng 24K, hai bên có làm giấy tay và vợ chồng ông đã giao đất, nhận vàng xong, khi chuyển nhượng phần đất này là đất ruộng, cha mẹ đứng tên bằng khoán đo, sau đó vợ chồng ông Đ, bà S lên vườn trồng cam.

Trước yêu cầu khởi kiện của MSB, ông không đồng ý kê biên, xử lý phần đất mà cha mẹ đã tặng cho ông nêu trên. Ông cũng không đồng ý theo yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà S là tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng phần đất 2,5 công nêu trên, ông cũng không đồng ý trả lại vàng cho vợ chồng ông Đ, bà S.

**Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ T cũng thống nhất với ý kiến trình bày nêu trên của ông Lê Hữu Ph (chồng bà).*

**Theo Biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2020, và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Hữu P trình bày:*

Phần đất 03 công tằm lớn, tại thửa 910, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.554,8m², tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn U ngày 23/10/2013, phần đất này, cha mẹ đã tặng cho ông cách nay khoảng 30 năm, nhưng ông chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật.

Khi Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cho ông Lê Văn U, ngày 23/10/2013, đã cấp chồng lẫn lên phần đất mà cha mẹ đã tặng cho ông nêu trên. Khi đo đạc cấp giấy, ông không biết, vì ông tưởng nhầm Nhà nước đo làm bằng khoán mới, chứ không phải đo để cấp Giấy chứng nhận cho ông U (em ruột của ông).

Trước yêu cầu khởi kiện của MSB, ông không đồng ý kê biên, xử lý phần đất mà cha mẹ đã tặng cho ông nêu trên.

**Theo Biên bản hòa giải ngày 24/9/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị H trình bày:*

Phần đất ngang 15m, dài 49,1m, tại thửa số 123, tờ bản đồ số 4, nằm trong tổng diện tích 6.283,9m², tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn U, ngày 23/10/2013, phần đất này, cha mẹ đã nói miệng tặng cho bà, khi bà lập gia đình cách nay khoảng 20 năm, bà nghỉ cha mẹ cho một phần đất nhỏ, bà cất nhà ở, nên không làm thủ tục, giấy tờ để tách thửa sang tên theo quy định của pháp luật.

Khi Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cho ông Lê Văn U, ngày 23/10/2013, đã cấp chồng lẫn lên phần đất mà cha mẹ đã tặng cho bà nêu trên. Khi đo đạc cấp giấy, bà không biết, vì bà tưởng nhầm Nhà nước đo làm bằng khoán mới, chứ không phải đo để cấp Giấy chứng nhận cho ông U (em ruột của bà).

Trước yêu cầu khởi kiện của MSB, bà không đồng ý kê biên, xử lý phần đất mà cha mẹ đã tặng cho bà nêu trên.

**Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách cho rằng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên việc thụ lý vụ án kinh doanh thương mại là chưa chính xác, vì bên vay không có đăng ký kinh doanh và mục đích vay vốn là trồng cam sành và chăn nuôi heo, không phải mục đích lợi nhuận, nên đề nghị xác định lại đây là vụ án dân sự, không phải là vụ án kinh doanh thương mại. Đối với người tham gia tố tụng, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng, đối với các đương sự vắng mặt là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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:

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện của nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Về tổ tụng:

[1] Khi ký kết Hợp đồng tín dụng, bên vay không có đăng ký kinh doanh và mục đích vay vốn là trồng cam sành và chăn nuôi heo, không phải mục đích lợi nhuận, cho nên tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng này là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không phải là tranh chấp về kinh doanh, thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cho nên, Hội đồng xét xử xác định lại cho phù hợp.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự ông Lê Văn R và bà Tô Thị H, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng đều vắng mặt không rõ lý do. Cho nên, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

- Về nội dung:

**Xét Hợp đồng cho vay kiêm Khế ước nhận nợ số 324-AH/2016/HĐCV-MSB, ngày 16/8/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324-AH/2016/HĐTC-MARITIME, ngày 16/8/2016*

[3] Giữa nguyên đơn với các bị đơn có thỏa thuận và kết ký với nhau Hợp đồng cho vay kiêm Khế ước nhận nợ số 324-AH/2016/HĐCV-MSB ngày 16/8/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324-AH/2016/HĐTC-MARITIME ngày 16/8/2016, theo đó nguyên đơn cho các bị đơn vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 13,5%/năm, mục đích vay trồng cam sành và chăn nuôi heo. Các bị đơn đã trả tiền lãi được 79.900.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo đúng cam kết, thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kiêm Khế ước nhận nợ đã ký. Tạm tính đến ngày 23/02/2021, các bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là 974.656.250 đồng, trong đó:

+Nợ gốc: 600.000.000 đồng;

+Nợ lãi trong hạn: 293.412.500 đồng;

+Lãi quá hạn: 81.243.750 đồng.

[4] Tại Điều 471 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”; Và tại khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay: “1. Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; ...”. Do các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cho nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải thanh toán vốn vay và lãi tổng cộng 974.656.250 đồng là

có căn cứ, phù hợp với quy định tại các điều 91 và 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Các điều 7, 8 và 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm Các điều 7, 8 và 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Còn việc các bị đơn xin được trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi hết nợ, nhưng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý, cho nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của các bị đơn. Tuy nhiên, các bên có thể tiếp tục thỏa thuận phương thức trả nợ phù hợp ở giai đoạn thi hành án.

[5] Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, các bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 19.222,8m², tại ba thửa 123, 124 và 910 cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho bị đơn ông Lê Văn U, cùng ngày 23/10/2013.

[6] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324-AH/2016/HĐTC-MARITIME ngày 16/8/2016, ký giữa vợ chồng ông U, bà Th với MSB, có chứng thực của Văn phòng công chứng Khánh Hưng và có đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách, cùng ngày 16/8/2016, là có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành, theo quy định tại các điều 342, 343, 344, 715, 716, 717 và 719 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điểm a, d khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 2 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

[7] Tại Công văn số 460/UBND-VP, ngày 25/9/2020, Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cho biết như sau:

- Việc Ủy ban nhân dân huyện cấp 03 (ba) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn U, số BN 858275, số BN 858276 và số BN 858277, cùng ngày 23/10/2013, cùng tờ bản đồ số 4, đối với ba thửa đất: thửa 124 diện tích 9.384,1m²; thửa 910 diện tích 3.554,8m² và thửa 123 diện tích 6.283,9m², đất đều tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm ông Lê Văn U kê khai, đăng ký, quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công chức địa chính xã có đo đạc thực tế và được các chủ sử dụng đất liên kế xác nhận.

- Ủy ban nhân dân huyện căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực, để cấp ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Văn U.

- Về nguồn gốc của 03 (ba) thửa đất nêu trên, trước khi sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn U là do ông Lê Văn R và bà Tô Thị H đứng tên; Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là đúng pháp luật.

[8] Vì vậy, trong trường hợp vợ chồng ông U, bà Th không trả được nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ, MSB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324-AH/2016/HĐTC-MARITIME ngày 16/8/2016, để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ trả nợ cho MSB, thì vợ chồng ông U, bà Th phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ còn lại cho MSB.

**Xét Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 14/5/2015, giữa vợ chồng ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th với vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S.*

[9] Phần đất cầm cố giữa hai bên có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.835,3m², tại thửa 124, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn U ngày 23/10/2013. Trên phần đất này vợ chồng ông Đ, bà S đã cải tạo thành đất vườn và trồng cam sành (loại A 248 cây, loại B 808 cây, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2020).

[10] Xét thấy, đất đai thuộc sở hữu của toàn dân, do Nhà nước đại diện quản lý, người sử dụng đất không phải là chủ sở hữu đối với đất đai đang sử dụng (mà chỉ có quyền sử dụng đất), nên việc cầm cố đất là không đúng pháp luật về giao dịch cầm cố theo quy định của Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất có các quyền như sau: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Trong các quyền này, Nhà nước không quy định cho người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, cho nên mọi giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất đều bị vô hiệu.

[11] Vì vậy, Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng phần đất diện tích 3.835,3m², tại thửa 124, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng nêu trên, giữa vợ chồng ông Đ, bà S với vợ chồng ông U, bà Th vào ngày 14/5/2015 là vô hiệu toàn bộ kể từ thời điểm xác lập, các bên tham gia giao dịch phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, lỗi làm cho hợp đồng cầm cố vô hiệu là ngang nhau. Cho nên, yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Đ, bà S là có căn cứ chấp nhận, ngược lại ý kiến của vợ chồng ông U, bà Th không đồng ý tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng cầm cố nêu trên và cũng không đồng ý trả lại vàng cho vợ chồng ông Đ, bà S, là không có căn cứ chấp nhận.

[12] Căn cứ vào các điều 128, 136 và 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Đ, bà S, tuyên bố vô hiệu

Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Tờ cổ đất) ngày 14/5/2015, buộc vợ chồng ông U, bà Th phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Đ, bà S 40 chỉ vàng 24K quy ra tiền tại thời điểm xét xử là 215.600.000 đồng (theo giá vàng 24K 5.390.000đồng/chỉ); Buộc vợ chồng ông Đ, bà S phải có nghĩa vụ giao trả lại cho vợ chồng ông U, bà Th phần đất đã nhận cố, để MSB xử lý tài sản thế chấp theo nhận định tại đoạn [8] nêu trên, cụ thể phần đất cầm cố có vị trí, tứ cận, diện tích như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn L, có số đo 79,97m.
- + Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 124 (ông Lê Văn U), có số đo 81,93m.
- + Hướng Nam giáp đất ông Lê Văn U (ông Lê Văn R), có số đo 47,17m.
- + Hướng Bắc giáp phần đất mà vợ chồng ông Lê Hữu Ph, bà Trần Thị Mỹ T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S, có số đo 47,75m.

Diện tích: 3.835,3m².

Đối với chi phí cải tạo thành đất vườn mà vợ chồng ông Đ, bà S yêu cầu 18.000.000 đồng, cần buộc vợ chồng ông U, bà Th trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà S; đối với các cây cam sành trồng trên phần đất này (loại A 248 cây, loại B 808 cây), vợ chồng ông U, bà Th được sở hữu, nhưng phải trả lại giá trị cho vợ chồng ông Đ, bà S tổng số tiền 242.277.000 đồng, theo Biên bản định giá tài sản ngày 30/10/2020.

**Xét hợp đồng cầm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2015, giữa vợ chồng ông Lê Hữu Ph, bà Trần Thị Mỹ T với vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S.*

[13] Phần đất chuyển nhượng giữa hai bên có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.707,3m², tại thửa 124, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn U ngày 23/10/2013. Trên phần đất này vợ chồng ông Đ, bà S đã cải tạo thành đất vườn và trồng cam sành (loại A 121 cây, loại B 871 cây, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2020).

[14] Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên, bên chuyển nhượng (vợ chồng ông P, bà T) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất chuyển nhượng do ông Lê Văn U đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng (vợ chồng ông Đ, bà S) vẫn biết việc này.

[15] Tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 quy định thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất **khi có Giấy chứng nhận**...; trường hợp nhận thừa kế quyền sử

dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

[16] Còn việc các bên cho rằng phần đất chuyển nhượng là của vợ chồng ông Lê Văn R, bà Tô Thị H tặng cho ông Lê Hữu Ph, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật, ông Lê Văn U chỉ là người đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời trình bày này của các bên là không có căn cứ chấp nhận, vì không cung cấp được chứng cứ để chứng minh.

[17] Phần đất chuyển nhượng nêu trên không phải của ông Lê Hữu Ph, cho nên vợ chồng ông P, bà T ký giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà S là không hợp pháp, vi phạm điều cấm của pháp luật. Cho nên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất) ngày 17/5/2015 giữa vợ chồng ông P, bà T với vợ chồng ông Đ, bà S, là vô hiệu toàn bộ, theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là ngang nhau.

[18] Cho nên, yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Đ, bà S là có căn cứ chấp nhận, ngược lại ý kiến của vợ chồng ông P, bà T không đồng ý tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, không đồng ý trả lại vàng cho vợ chồng ông Đ, bà S, là không có căn cứ chấp nhận.

[19] Theo quy định tại Điều 137 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.*

[20] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại và xác định thiệt hại: Theo biên bản định giá tài sản ngày 30/10/2020 phần đất chuyển nhượng 3.707,3m² nêu trên, có giá 185.365.000 đồng, thấp hơn mức giá mà các bên thoả thuận khi chuyển nhượng là 269.500.000 đồng (tương đương giá trị 50 chỉ vàng 24K), dẫn đến việc không có thiệt hại (do chênh lệch giá) xảy ra, cho nên, hai bên không có thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu.

[21] Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Đ, bà S, tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất) ngày 17/5/2015, buộc vợ chồng ông P, bà T phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Đ, bà S 50 chỉ vàng 24K quy ra tiền tại thời điểm xét xử là 269.500.000 đồng (theo giá vàng 24K 5.390.000đồng/chỉ); Buộc vợ chồng ông Đ, bà S phải có nghĩa vụ giao trả lại cho vợ chồng ông P, bà T phần đất đã nhận chuyển nhượng, để MSB xử lý tài sản thế chấp theo nhận định tại đoạn [8] nêu trên, cụ thể phần đất này có vị trí, tứ cận, diện tích như sau:

+ Hướng Đông giáp đất bà Võ Thị Y có số đo 9,35m, giáp đất ông Nguyễn Văn L có số đo 47,28m.

+ Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 124 (ông Lê Văn U), có số đo 57,98m.

+ Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 124 (ông Lê Văn U), có số đo 16,88m; Giáp phần đất của vợ chồng ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th cầm cố cho vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S, có số đo 47,75m.

+ Hướng Bắc giáp đất của ông Lê Văn U (ông Lê Hữu P), có số đo 47,48m; Giáp đất bà Võ Thị Y (Tur C), có số đo 15,95m.

Diện tích: 3.707,3m² (có sơ đồ kèm theo).

Đối với chi phí cải tạo thành đất vườn mà vợ chồng ông Đ, bà S yêu cầu 18.000.000 đồng, cần buộc vợ chồng ông P, bà T trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà S; Đối với các cây cam sành trồng trên phần đất này (loại A 121 cây, loại B 871 cây), vợ chồng ông P, bà T được sở hữu, nhưng phải trả lại giá trị cho **vợ chồng ông Đ, bà S tổng số tiền 207.900.875 đồng, theo Biên bản định giá tài sản ngày 30/10/2020.**

[22] Đối với ý kiến trình bày của bà Lê Thị H và ông Lê Hữu P cho rằng: Hai phần đất mà Ông, Bà đang quản lý, sử dụng tại thửa 123 (của bà H diện tích ngang 15m, dài 49,1m) và thửa 910 (của ông Phước diện tích 3.554,8m²), cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, đã được cha mẹ tặng cho cách nay trên 20 năm, nhưng Ông, Bà chưa làm thủ tục tách thửa sang tên theo quy định. **Khi Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cho ông Lê Văn U, ngày 23/10/2013, đã cấp chồng lẫn lộn phần đất mà cha mẹ đã tặng cho Ông, Bà nêu trên. Khi đo đạc cấp giấy, Ông, Bà không biết, vì tưởng nhầm Nhà nước đo làm bằng khoán mới, chứ không phải đo để cấp Giấy chứng nhận cho ông U. Cho nên, Ông, Bà không đồng ý kê biên, xử lý phần đất mà cha mẹ đã tặng cho nêu trên, theo yêu cầu của MSB. Xét lời trình bày này là không có căn cứ chấp nhận, vì Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cho rằng việc Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn U là đúng trình tự, thủ tục. Mặt khác, việc tặng cho đất giữa hai bên chưa có hiệu lực và không đúng pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 170 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 về nghĩa vụ của người sử dụng đất và điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cụ thể: “3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, **tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính**”.**

[23] Ngoài ra, trên thửa đất số 123 nêu trên, còn có căn nhà của bà Tô Thị H, có kết cấu mái tole, vách tole, nền lát gạch men, cửa gỗ, nằm trên diện tích đất ngang 12m, dài 22,4m và căn nhà của bà Lê Thị H, có kết cấu mái tole, vách tole, nền gạch men, nằm trên diện tích đất ngang 15m, dài 49,1m. **Theo nội dung Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có**

tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017: “*Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật*”... “*Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)*”.

[24] Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324-AH/2016/HĐTC-MARITIME ngày 16/8/2016, ký giữa vợ chồng ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th với MSB có hiệu lực pháp luật, cho nên các phần đất và các tài sản gắn liền với đất mà bà Tô Thị H và bà Lê Thị H đang quản lý, sử dụng tại thửa 123 (phần đất bà Hai đang quản lý, sử dụng ngang 12m, dài 22,4m và phần đất bà H đang quản lý, sử dụng ngang 15m, dài 49,1m), tờ bản đồ số 4, đều tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn U ngày 23/10/2013, đều thuộc tài sản thế chấp, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324 nêu trên. Cho nên, khi kê biên xử lý các tài sản thế chấp này cần dành quyền ưu tiên mua lại cho bà Tô Thị H và bà Lê Thị H, khi họ có nhu cầu.

[25] Đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng Điền, bà S là có căn cứ, theo như nhận định và phân tích nêu trên.

[26] Về án phí dân sự sơ thẩm.

**Đối với tranh chấp Hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.*

[26.1] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên các bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 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, cụ thể như sau:

- Buộc vợ chồng ông U, bà Th phải chịu: 41.239.000 đồng (đã làm tròn số).
- MSB không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

**Đối với tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.*

[26.2] Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 3 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Vì hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu đều do lỗi của cả hai bên tham gia ký kết, vợ chồng ông Đ, bà S phải trả lại đất đã nhận cầm cố cho vợ chồng ông U, bà Th, ngược lại vợ chồng ông U, bà Th phải trả lại 40 chỉ vàng 24K và bồi thường giá trị cây trồng và tiền công cải tạo vườn cho vợ chồng ông Đ, bà S. Cho nên mỗi bên phải chịu 50% án phí (đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giá trị hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, giá trị cây trồng và chi phí cải tạo thành đất vườn), cụ thể như sau:

Án phí không có giá ngạch: 300.000 đồng.

Án phí có giá ngạch: 20.000.000 đồng + 3.035.080 đồng = 23.035.080 đồng.

Vợ chồng ông U, bà Th và vợ chồng ông Đ, bà S mỗi bên phải chịu án phí là 11.667.540 đồng = (300.000 đồng + 23.035.080 đồng): 2.

**Đối với tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

[26.3] Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 26 và [điểm b khoản 3 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Do yêu cầu độc lập được chấp nhận, nên vợ chồng ông Đ, bà S không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Buộc vợ chồng ông P, bà T phải chịu án phí có giá ngạch 23.816.000 và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch, tổng cộng là [24.116.000](#) đồng.

[27] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[27.1] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, cho nên chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 750.000 đồng, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc vợ chồng ông U, bà H phải chịu; MSB không phải chịu và được nhận số tiền này do vợ chồng ông U, bà Th trả lại.

[27.2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất 124 là 7.747.000 đồng, do các hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố quyền sử dụng hai phần đất (3.707,3m² và 3.835,3m²) trong thửa đất này đều vô hiệu và đều do lỗi của các bên ngang nhau, cho nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, buộc các bên phải chịu chi phí bằng nhau, cụ thể:

- Buộc vợ chồng ông Đ, bà S phải chịu 2.583.000 đồng và đã nộp xong.

- Buộc vợ chồng ông U, bà Th phải chịu 2.582.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông P, bà T phải chịu 2.582.000 đồng.

Do vợ chồng ông Đ, bà S đã nộp tạm ứng trước, nên vợ chồng ông U, bà Th và vợ chồng ông P, bà T phải trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà S số tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 474, các điều 128, 136, 137, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 342, 343, 344, 355, 715, 716, 717, 719, 720 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ: Khoản 1, các điểm a, d khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 3 Điều 188 và khoản 2 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; Các điều 91 và 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự; Các điều 7, 8 và 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm Các điều 7, 8 và 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 3 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. **Án lệ** số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H, buộc vợ chồng ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th phải có nghĩa vụ trả ngay cho MSB toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 23/02/2021 là 974.656.250 đồng, trong đó: Nợ gốc: 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 293.412.500 đồng đồng, nợ lãi quá hạn: 81.243.750 đồng.

2. Kể từ ngày 24/02/2021, vợ chồng ông U, bà Th còn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kiêm Khế ước nhận nợ số 324-AH/2016/HĐCV-MSB ngày 16/8/2016, cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

3. Xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp, vợ chồng ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th không trả được nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 324-AH/2016/HĐTC-MARITIME ngày 16/8/2016, để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ trả nợ cho MSB, thì vợ chồng ông U, bà Th phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ còn lại

cho MSB. Cụ thể tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 19.222,8m² và các tài sản gắn liền với đất, tại ba thửa 123, 124 và 910, cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 858275, số BN 858276 và số BN 858277, của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Lê Văn U, cùng ngày 23/10/2013.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất) ngày 17/5/2015 và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Tờ cố đất) ngày 14/5/2015, điều vô hiệu.

5. Buộc vợ chồng ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24K, tương đương với số tiền 215.600.000 đồng (theo giá vàng 24K hiện tại 5.390.000đồng/chỉ); Buộc vợ chồng ông Đ, bà S phải có nghĩa vụ giao trả lại cho vợ chồng ông U, bà Th phần đất đã nhận cầm cố, để MSB xử lý tài sản thế chấp, cụ thể phần đất cầm cố có vị trí, tứ cận, diện tích như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn L, có số đo 79,97m.

+ Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 124 (ông Lê Văn U), có số đo 81,93m.

+ Hướng Nam giáp đất ông Lê Văn U (ông Lê Văn R), có số đo 47,17m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất mà vợ chồng ông Lê Hữu Ph, bà Trần Thị Mỹ T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S, có số đo 47,75m.

Diện tích: 3.835,3m² (có sơ đồ kèm theo).

Vợ chồng ông U, bà Th được sở hữu các cây trồng trên phần đất này và phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Đ, bà S tổng số tiền 260.277.000 đồng.

6. Buộc vợ chồng ông Lê Hữu Ph, bà Trần Thị Mỹ T phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S 50 (Năm mươi) chỉ vàng 24K, tương đương với số tiền 269.500.000 đồng (theo giá vàng 24K hiện tại 5.390.000đồng/chỉ); Buộc vợ chồng ông Đ, bà S phải có nghĩa vụ giao trả lại cho vợ chồng ông P, bà T phần đất đã nhận chuyển nhượng, để MSB xử lý tài sản thế chấp, cụ thể phần đất này có vị trí, tứ cận, diện tích như sau:

+ Hướng Đông giáp đất bà Võ Thị Y có số đo 9,35m, giáp đất ông Nguyễn Văn L có số đo 47,28m.

+ Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 124 (ông Lê Văn U), có số đo 57,98m.

+ Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 124 (ông Lê Văn U), có số đo 16,88m; Giáp phần đất của vợ chồng ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th cầm cố cho vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S, có số đo 47,75m.

+ Hướng Bắc giáp đất của ông Lê Văn U (ông Lê Hữu P), có số đo 47,48m; Giáp đất bà Võ Thị Y (Tur C), có số đo 15,95m.

Diện tích: 3.707,3m² (có sơ đồ kèm theo).

Vợ chồng ông P, bà T được sở hữu các cây trồng trên phần đất này và phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Đ, bà S tổng số tiền 225.900.875 đồng.

7. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

8. **Đổi** các phần đất và tài sản gắn liền với đất mà bà Tô Thị H và bà Lê Thị H đang quản lý, sử dụng tại thửa 123 (phần đất bà Hai đang quản lý, sử dụng ngang 12m, dài 22,4m và phần đất bà H đang quản lý, sử dụng ngang 15m, dài 49,1m), tờ bản đồ số 4, đều tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn U ngày 23/10/2013, khi **kê biên, phát mãi, xử lý các tài sản thế chấp này, cần dành quyền ưu tiên mua lại cho** bà Tô Thị H và bà Lê Thị H, **khi họ có nhu cầu**.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc vợ chồng ông Lê Văn U, bà Phạm Thị Th phải chịu **52.906.540 đồng**.

- Buộc ông Lê Hữu Ph, bà Trần Thị Mỹ T **phải chịu 24.116.000 đồng**.

- Buộc vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim S phải chịu 11.667.540 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006611, ngày 24/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, vợ chồng ông Đ, bà S đã nộp đủ án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí thừa là 332.460 đồng.

- Ngân hàng H không phải chịu và được nhận lại tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 38.060.437 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004189, ngày 10/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

10. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Buộc vợ chồng ông Đ, bà S phải chịu 2.583.000 đồng và đã nộp xong.

- Buộc vợ chồng ông P, bà T phải chịu 2.582.000 đồng và phải trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà S số tiền này.

- Buộc vợ chồng ông U, bà Th phải chịu 3.332.000 đồng. Do vợ chồng ông Đ, bà S và MSB đã nộp tạm ứng trước số tiền này, nên vợ chồng ông U, bà Th phải trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà S 2.582.000 đồng và trả lại cho MSB 750.000 đồng.

11. Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn này tính từ ngày Bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

12. 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 thoả 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, 7b 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH Kế Sách (khi đã có hiệu lực);
- Lưu HSVA.

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

Trần Vinh Thắng