

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THANH TRỊ  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 01/2022/KDTM-ST

Ngày: 20-6-2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín  
dụng, hợp đồng cầm cố quyền sử  
dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Nghiệp.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Ngô Hoàng Hiệp.
2. Ông Nguyễn Công Lý.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Mỹ Anh, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 6 và ngày 20 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) P.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Quách Văn H – Chuyên viên xử lý nợ (có mặt).

Địa chỉ: Số X Bis Nguyễn Thị Minh K, phường Bến N, Quận Y, TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ của người đại diện ủy quyền: Số Y Phạm Ngọc T, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** 1. Ông Huỳnh S, sinh năm 1969 (có mặt).

2. Bà Sơn Thị T, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông Huỳnh Minh S, sinh năm 1989 (vắng mặt).

2. Ông Huỳnh S1, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Huỳnh Thị L (vắng mặt).

4. Ông Lâm R (vắng mặt).

5. Bà Huỳnh Thị C (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

6. Ông Chế Minh C, sinh năm 1975 (có mặt).

7. Bà Huỳnh Thúy H, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân N, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

8. Ông Sơn Ngọc T, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

9. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào K:

9.1. Bà Đào Thị H, sinh năm 1965 (vắng mặt).

9.2. Bà Đào Thị Xà R (Đào Thị Hòa L), sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

9.3. Bà Đào Thị Xà M, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số L, ấp Phú S, xã Đắc S, huyện Trảng B, tỉnh Đồng Nai.

9.4. Ông Đào Xà M (Đào M), sinh năm 1976 (vắng mặt).

9.5. Ông Đào C, sinh năm 1981 (vắng mặt).

9.6. Bà Đào Thị Chành T, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, thôn K, xã Đình Trang T, huyện Di L, tỉnh Lâm Đồng.

10. Ông Chế Chí T, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân N, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P (gọi tắt là Ngân hàng) và lời khai tại Tòa án của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Quách Văn H trình bày:*

Năm 2018 Ngân hàng đã cho vợ chồng ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T vay 02 khoản nợ cụ thể:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 27447/18MN/HĐTD ngày 13/11/2018, Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 27447/18MN/HĐTD/KUNN01 ngày 13/11/2018 số tiền giải ngân vốn 1.150.000.000 đồng, thời hạn cho vay từ ngày 14/11/2018 đến ngày 13/11/2025 thì đáo hạn, mục đích hỗ trợ phát triển kinh tế

gia đình và kinh doanh tạp hóa, lãi suất trong hạn 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Cho vay thẻ tín dụng hạn mức 30.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên gia đình ông S đã ký 03 hợp đồng thế chấp các tài sản gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22422/18MN/HĐBĐ ngày 13/11/2018 thế chấp 03 tài sản gồm:

Thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Trung B, xã Tuân T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, do Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng, loại đất chuyên trồng lúa nước.

Thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Trung B, xã Tuân T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, do Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng, loại đất chuyên trồng lúa nước.

Thửa đất số 330, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp B, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, do Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng, loại đất ở tại nông thôn 150m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 550m<sup>2</sup>.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22423/18MN/HĐBĐ ngày 13/11/2018 thế chấp 02 tài sản gồm:

Thửa đất số 185, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, do Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng, loại đất ở 300m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 196m<sup>2</sup>.

Thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Trung B, xã Tuân T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, do Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng, loại đất chuyên trồng lúa nước.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22424/18MN/HĐBĐ ngày 13/11/2018 thế chấp 02 tài sản gồm:

Thửa đất số 1014 diện tích 2.600m<sup>2</sup> và 1015 diện tích 2.600m<sup>2</sup>, loại đất mùa, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, đất cấp cho hộ gia đình do Huỳnh S đứng tên chủ hộ.

Cả 03 hợp đồng thế chấp nêu trên đều được công chứng, chứng thực tại văn phòng công chứng Trần Văn N và tài sản thế chấp đều được đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh T.

Quá trình thực hiện các hợp đồng nêu trên ngày 13/02/2019 bị đơn đã vi phạm hợp đồng tín dụng và ngày 15/7/2019 vi phạm thẻ tín dụng để phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng nhiều lần tạo điều kiện nhưng phía bị đơn không thực hiện trả nợ. Nay Ngân hàng yêu cầu ông S, bà T trả số tiền còn nợ tính đến ngày 17/6/2022 tổng cộng 1.521.002.373 đồng, trong đó bao gồm: nợ hợp đồng tín dụng vốn 1.067.857.000 đồng, lãi trong hạn 256.837.479 đồng, lãi quá hạn 111.600.604 đồng, lãi chậm trả 37.817.618 đồng; nợ thẻ tín dụng vốn 27.582.160 đồng, lãi 24%/năm tính từ ngày 15/7/2019 đến ngày 17/6/2022 (35 tháng) số tiền 19.307.512 đồng. Ngoài ra, yêu cầu ông S, bà T tiếp tục chịu lãi

phát sinh kể từ ngày 18/6/2022 đến ngày thanh toán xong nợ gốc, mức lãi suất theo các hợp đồng đã ký. Trường hợp bị đơn không trả được nợ, yêu cầu phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2020 của Tòa án đối với bị đơn ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T và tại phiên tòa ông Huỳnh S trình bày:*

Vợ chồng ông thống nhất toàn bộ nội dung Ngân hàng khởi kiện là đúng, ông thừa nhận vợ chồng ông có ký kết với Ngân hàng TMCP P Hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 13/11/2018 để vay số tiền vốn 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và thẻ tín dụng hạn mức 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Thời hạn vay 84 tháng từ ngày 14/11/2018 đến ngày 13/11/2025. Mục đích vay để kinh doanh tiệm tạp hóa, thỏa thuận 06 tháng trả vốn một lần, lãi đóng hàng tháng. Việc vay nợ có thế chấp các tài sản tại các hợp đồng thế chấp như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng. Tháng 11 năm 2019 thì vi phạm hợp đồng chưa trả vốn, có đóng lãi đầy đủ hàng tháng, nhưng từ tháng 12 năm 2019 đến nay thì chưa đóng lãi. Từ khi vay đến nay đã đóng được tiền vốn 01 kỳ và đóng lãi hàng tháng đến tháng 12 năm 2019 thì ngưng đóng lãi, tổng vốn lãi đã đóng 224.810.000 đồng. Lý do vi phạm hợp đồng do kinh doanh, buôn bán không hiệu quả, thường xuyên thua lỗ, trong thời gian dịch bệnh Covid tiệm tạp hóa đóng cửa. Năm 2019 – 2020 canh tác lúa thất bát năng suất thấp do ảnh hưởng thời tiết, nên gia đình gặp khó khăn về tài chính dẫn đến chưa thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với Ngân hàng.

Nay thống nhất còn nợ Ngân hàng số tiền tính đến ngày 17/6/2022 tổng cộng 1.521.002.373 đồng như Ngân hàng trình bày. Đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ nêu trên nhưng xin trả dần mỗi năm trả 100.000.000 đồng, trả đến ngày 13/11/2025 sẽ tất toán dứt nợ cho Ngân hàng. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì xin không phát mãi tài sản mà cho trả dần như đã trình bày.

Tài sản thế chấp tại thửa 1014 diện tích 2.600m<sup>2</sup> và 1015 diện tích 2.600m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng do vợ chồng ông đã cố cho ông Chế Minh C, nay ông C yêu cầu độc lập đòi lại vàng và tiền cố đất ông đồng ý theo yêu cầu của ông C.

Tài sản thế chấp tại thửa 1360, 1147 tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Trung B, xã Tuân T, huyện Thạnh T và thửa 330 tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp B, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, quyền sử dụng đất 03 thửa nêu trên đều do ông đứng tên quyền sử dụng nhưng hiện nay chị ruột của ông là bà Huỳnh Thị L đang trực tiếp sử dụng đất. Thửa 1361, tờ bản đồ 03, ấp Trung B, xã Tuân T, huyện Thạnh T, đất hiện ông đứng tên quyền sử dụng chị ruột ông là bà Huỳnh Thị C đang trực tiếp sử dụng đất.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh S trình bày:*

Ông thống nhất toàn bộ lời trình bày nêu trên của cha mẹ ông là ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T, hộ gia đình ông gồm bốn người ngoài cha mẹ ông, còn có

ông và người em trai tên Huỳnh S1. Ông và ông Huỳnh S1 cùng với cha mẹ ông có ký kết với Ngân hàng TMCP P Hợp đồng tín dụng số 27447/18MN/HĐTD ngày 13/11/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22424/18MN/HĐBĐ ngày 13/11/2018 thế chấp 02 tài sản gồm: Thửa đất số 1014 diện tích 2.600m<sup>2</sup> và 1015 diện tích 2.600m<sup>2</sup>, loại đất mùa, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, đất cấp cho hộ gia đình do ông Huỳnh S đứng tên chủ hộ, cả 02 thửa đất trên hiện cố cho ông Chế Minh C. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ ông không đồng ý với lý do thời hạn đáo hạn của hợp đồng là sau ngày 13/11/2025, nếu đến thời hạn đáo hạn mà chưa thanh toán được nợ thì đồng ý cho Ngân hàng phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Ngoài ra, không còn ý kiến, yêu cầu gì thêm.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 28/12/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chế Minh C trình bày:*

Trước đây ông với vợ chồng ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T có thỏa thuận cầm cố đất với nhau khoảng 20 năm nay, diện tích 04 công tầm cây tại thửa 1014, 1015, tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, sổ vàng cổ ban đầu là 02 chỉ vàng 24K. Sau này ông S, bà T lấy thêm nhưng không nhớ bao nhiêu. Đến ngày 21/01/2021 hai bên thống nhất viết tay giấy cầm cố đất với sổ vàng 15 chỉ vàng 24K và 30.000.000 đồng. Thời gian cố đến ngày 21/01/2014, nhưng do phía ông S, bà T không có khả năng trả nên ông tiếp tục canh tác đất. Đến ngày 01/3/2017 ông S yêu cầu đưa thêm 30.000.000 đồng thỏa thuận cho ông canh tác đất thêm 03 năm đến ngày 01/3/2020 thì ông S chuộc lại đất, tuy nhiên đến nay ông S, bà T chưa chuộc. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà T trả lại cho ông 15 chỉ vàng 24K và 60.000.000 đồng tiền cố đất, ông đồng ý giao trả cho ông S, bà T phần diện tích đất đã cố 04 công tầm cây.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L trình bày:*

Bà là chị ruột ông Huỳnh S, hiện bà đang sử dụng phần đất của cha mẹ để lại tại thửa 1360, 1147 tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Trung B, xã Tuân T, huyện Thạnh T và thửa 330 tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp B, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, quyền sử dụng đất 03 thửa nêu trên đều do ông Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng. Việc thế chấp các tài sản trên để vay vốn Ngân hàng bà có biết. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản bà không có ý kiến, yêu cầu gì. Trường hợp Tòa án giải quyết phải phát mãi tài sản nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì giữa bà với em bà là ông S tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C trình bày:*

Bà là chị ruột ông Huỳnh S, phần đất bà đang sử dụng là đất của cha mẹ để lại tại thửa 1361, tờ bản đồ 03, ấp Trung B, xã Tuân T, huyện Thạnh T, đất hiện ông Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng, phần đất bà đang canh tác do ông Huỳnh S cho bà sử dụng, hiện ông S đã thế chấp vay Ngân hàng. Trường hợp ông S không trả nợ Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản nêu trên bà đồng ý.

*Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 23/12/2020 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Ngọc T trình bày:*

Ông có một phần diện tích đất ruộng khoảng 02 công tầm cây, tọa lạc tại ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, đất được cấp quyền sử dụng do ông đứng tên, không nhớ số thửa, đã thế chấp cho Ngân hàng N huyện Thạnh T. Đất này nằm cặp ranh đất của ông Huỳnh S. Toàn bộ diện tích 02 công đất trên ông đã cầm cố cho ông Chế Minh C cách đây hơn 10 năm, đất có 04 bờ bao quanh, hiện trạng không thay đổi gì so với trước đây. Giữa ông và ông C không có tranh chấp gì đối với phần đất cố, khi nào ông có vàng thì sẽ thỏa thuận chuộc lại đất của ông C. Tòa án sau khi thẩm định xác định ông có liên quan do có một phần diện tích đất ông cố cho ông C nằm trên quyền sử dụng đất mà ông Huỳnh S thế chấp Ngân hàng là ông không đồng ý. Lý do đất đã được cấp quyền sử dụng, ông canh tác và cầm cố đất đến nay 20 năm, không có tranh chấp với ai. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông. Ngoài ra, thời gian không nhớ nhưng trước đây ông có nhận cố đất ruộng của ông Đào K diện tích 04 công tầm cây, tọa lạc tại ấp Kiết L, xã Lâm T, cũng nằm cặp ranh đất của ông S, ông canh tác được khoảng 02 năm thì cố lại phần đất 04 công này cho ông Chế Minh C, lúc này ông Đào K cũng đồng ý và ông C canh tác đất từ đó đến nay. Hiện trạng đất có 04 bờ, từ trước đến nay hiện trạng vẫn giữ nguyên không có thay đổi gì.

*Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 28/4/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chế Chí T trình bày:*

Ông có diện tích khoảng 12 công tầm cây đất ruộng nằm cặp ranh đất ông S cố cho ông C, nhưng do Xáng mức nên không biết diện tích cụ thể hiện nay còn lại là bao nhiêu, không nhớ số thửa, đất của ông đã cố cho ông Chế Minh C hơn 10 năm nay, đất có bờ, hiện nay bờ vẫn còn không thay đổi, ranh đất giữa ông và đất ông S giáp bờ, từ trước đến nay ranh vẫn giữ nguyên không thay đổi gì, giữa ông và ông S, ông C cũng không có tranh chấp gì về ranh đất. Ngoài giáp đất ông S đất ông cũng giáp đất ông K ở đầu dưới đều có bờ, giữa ông và ông K từ trước đến nay cũng không tranh chấp về ranh đất.

*Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 23/12/2020 bà Đào Thị Xà M trình bày:*

Cha mẹ bà tên Đào K (chết năm 2018) và Thạch Thị L (chết năm 2018), có tất cả 08 người con, chết 02 còn 06 người. Cha mẹ khi chết có để tài sản lại cho bà đứng tên thừa kế gồm 01 cái nền nhà và 08 công tầm cây đất ruộng (đất ruộng tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T) gồm 02 thửa đất, mỗi thửa 04 công, trong đó có 01 thửa được cấp quyền sử dụng do cha bà đứng tên, thửa còn lại thì chưa được cấp. Thửa được cấp quyền sử dụng không biết số thửa nhưng cha bà cố cho ông Sơn Ngọc T 04 công tầm cây, ông T làm được 01 hoặc 02 vụ lúa thì ông T cố phần đất này lại cho ông Chế Minh C. Hiện nay phần đất cố này ông C vẫn đang canh tác. Cha mẹ bà hiện nay đã chết và để lại phần đất này cho bà, khi nào có vàng thì sẽ chuộc đất lại của ông C. Hiện phần đất cố cho ông C hiện trạng có 04 bờ, hiện trạng đất từ trước đến nay không thay đổi. Giữa bà và ông C

không có tranh chấp với nhau. Việc Tòa án thẩm định xác định cha bà có một phần đất nằm trên đất ông S thế chấp cho Ngân hàng là bà không thống nhất. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

*Những người còn lại không có lời trình bày gồm ông Huỳnh S1, ông Lâm R, bà Đào Thị H, bà Đào Thị Xà R, bà Đào Thị Xà M, ông Đào Xà M, ông Đào C và bà Đào Thị Chành T.*

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:*

Từ khi thụ lý đến khi kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa xét xử, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng với các quy định của pháp luật. Tòa án thụ lý vụ án dân sự là chưa chính xác đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án kinh doanh thương mại.

Qua chứng cứ và kết quả tranh tụng tại Tòa có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 17/6/2022 tổng cộng 1.521.002.373 đồng, trường hợp bị đơn không thanh toán nợ thì xử lý tài sản bảo đảm theo quy định để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của người có đơn yêu cầu độc lập ông Chế Minh C, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C và ông S, bà T là vô hiệu, các bên có nghĩa vụ giao trả cho nhau những gì đã nhận, buộc ông C giao trả đất, buộc ông S, bà T giao trả cho ông C số vàng 15 chỉ vàng 25K quy ra giá trị tại thời điểm xét xử và số tiền 60.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự phát sinh từ hợp đồng tín dụng giữa tổ chức tín dụng với hộ đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận, Tòa án đã thụ lý vụ án dân sự là chưa đúng, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 30 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh T.

Tại phiên tòa bà Sơn Thị T, ông Huỳnh Minh S, ông Huỳnh S1 (ông S1 có giấy ủy quyền cho ông Huỳnh S nhưng nội dung ủy quyền không rõ ràng nên không hợp lệ), bà Huỳnh Thị L, ông Lâm R, bà Huỳnh Thị C, bà Đào Thị H, bà Đào Thị Xà M, ông Đào Xà M, ông Đào C, bà Đào Thị Chành T đều vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng, riêng ông Chế Chí T và bà Đào Thị Xà R có đơn xin vắng mặt. Xét thấy, phiên tòa đã mở lần 02, căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với những người tham gia tố tụng nêu trên.

Tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng TMCP P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chế Minh C giữ nguyên yêu cầu độc lập tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau trong việc giải quyết vụ án.

[2] Về tranh chấp hợp đồng tín dụng: Đại diện Ngân hàng và bị đơn ông S, bà T đều thống nhất trình bày vào năm 2018 giữa Ngân hàng và bị đơn có ký Hợp đồng tín dụng số 27447/18MN/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 27447/18MN/HĐTD/KUNN01 cùng ngày 13/11/2018. Theo hợp đồng đã ký Ngân hàng đã giải ngân cho ông S, bà T vay số tiền vốn 1.150.000.000 đồng. Ngoài ra, Ngân hàng còn cấp thẻ tín dụng cho bị đơn với hạn mức tín dụng số tiền 30.000.000 đồng. Mục đích cho vay để phát triển kinh tế gia đình và kinh doanh tạp hóa. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo kỳ, không tiếp tục trả nợ theo thỏa thuận (kể từ ngày 13/02/2019 đối với hợp đồng tín dụng và kể từ ngày 15/7/2019 đối với thẻ tín dụng), để phát sinh nợ quá hạn, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 17/6/2022 tổng cộng 1.521.002.373 đồng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2020 của Tòa án đối với ông S, bà T, cũng như tại phiên tòa ông S đều thừa nhận nợ như Ngân hàng đã khởi kiện nhưng xin được trả dần mỗi năm trả 100.000.000 đồng, trả đến thời điểm đáo hạn theo hợp đồng đã ký ngày 13/11/2025 sẽ tất toán dứt nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, không được đại diện Ngân hàng đồng ý. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh do các đương sự đều thừa nhận.

Xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.150.000.000 đồng và cấp tín thẻ tín dụng hạn mức 30.000.000 đồng cho bị đơn. Tuy nhiên, kể từ ngày 13/02/2019 (đối với hợp đồng tín dụng) và kể từ ngày 15/7/2019 (đối với thẻ tín dụng), bị đơn ông S, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận. Do bị đơn đã không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận nên đã vi phạm Điều 4 của hợp đồng tín dụng, Điều 8, Điều 9 của Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, vi phạm Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 về nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Nên nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ là có căn cứ, phù hợp thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp quy định pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông S, bà T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP P số tiền còn nợ tính đến ngày 17/6/2022 tổng cộng 1.521.002.373 đồng, trong đó bao gồm: nợ hợp đồng tín dụng vốn 1.067.857.000 đồng, lãi trong hạn 256.837.479 đồng, lãi quá hạn 111.600.604 đồng, lãi chậm trả 37.817.618 đồng; nợ thẻ tín dụng vốn 27.582.160 đồng, lãi 24%/năm tính từ ngày 15/7/2019 đến ngày 17/6/2022 số tiền 19.307.512 đồng. Ngoài ra cần buộc bị đơn tiếp tục trả lãi kể từ ngày 18/6/2022 theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Về thời gian trả nợ: Bị đơn xin trả dần số tiền còn nợ mỗi tháng 100.000.000 đồng, trả đến ngày 13/11/2025 sẽ hoàn tất số nợ, nhưng đại diện nguyên đơn không đồng ý, các bên không thỏa thuận được thời gian trả nợ. Xét yêu cầu của đương sự thuộc thẩm quyền giai đoạn thi hành án dân sự nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3] Đối với việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy giữa Ngân hàng với ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T, ông Huỳnh Minh S, ông Huỳnh S1 có ký kết với nhau các hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể:

Ký với ông Huỳnh S Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22422/18MN/HĐBĐ ngày 13/11/2018 tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Trung B, xã Thuận T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, diện tích được cấp quyền sử dụng 13.715,6m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI228703 (số vào sổ CS04163) do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27/7/2017 cho ông Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng.

- Thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Trung B, xã Thuận T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, diện tích được cấp quyền sử dụng 10.148,8m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI433493 (số vào sổ CS04211) do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/10/2017 cho ông Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng.

- Thửa đất số 330, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp B, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, diện tích được cấp quyền sử dụng 700m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn 150m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 550m<sup>2</sup> (có 166m<sup>2</sup> đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình đường Quốc lộ 61B), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI433494 (số vào sổ CS05262) do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19/10/2017 cho ông Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng.

Ký với ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22423/18MN/HĐBĐ ngày 13/11/2018 tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 185, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, diện tích được cấp quyền sử dụng 496m<sup>2</sup>, loại đất ở 300m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 196m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA475632 (số vào sổ H00301) do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Trị cấp ngày 06/01/2010 cho ông Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng.

- Thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Trung B, xã Thuận T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, diện tích được cấp quyền sử dụng 886,6m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI228704 (số vào sổ CH04164) do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh T cấp ngày 25/7/2017 cho ông Huỳnh S đứng tên quyền sử

dụng.

Ký với ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T, ông Huỳnh Minh S, ông Huỳnh S1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22424/18MN/HĐBD ngày 13/11/2018 tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 1014 diện tích được cấp quyền sử dụng 2.600m<sup>2</sup> và 1015 diện tích được cấp quyền sử dụng 2.600m<sup>2</sup>, loại đất mùa, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0331148 (số vào sổ 00117) do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh T cấp ngày 16/02/1995 cho Hộ Huỳnh S đứng tên quyền sử dụng.

Tòa án đã tiến hành thẩm định các tài sản nêu trên, quá trình Tòa án làm việc đương sự cũng thống nhất trình bày tài sản thế chấp tại thửa 1360, 1147 tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Trung B, xã Tuân T và thửa 330 tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp B, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, quyền sử dụng đất 03 thửa nêu trên đều do ông S đứng tên quyền sử dụng nhưng hiện nay chị ruột ông S là bà Huỳnh Thị L đang trực tiếp sử dụng đất, ngoài bà L còn có chồng bà L là ông Lâm R sử dụng thửa 330 có căn nhà trên đất. Thửa 1361, tờ bản đồ 03, ấp Trung B, xã Tuân T, đất hiện ông S đứng tên quyền sử dụng chị ruột ông S là bà Huỳnh Thị C đang trực tiếp sử dụng đất. Bà C, bà L, ông R đều biết và không phản đối việc ông S thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng, không có yêu cầu độc lập trong quá trình Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án. Riêng tài sản thế chấp tại thửa 1014 và 1015, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T do vợ chồng ông S, bà T đã cố cho ông Chế Minh C, hiện nay ông C đang sử dụng 02 thửa đất trên.

Xét thấy, việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đang sử dụng, quản lý tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng đều không phù hợp quy định của pháp luật. Các hợp đồng thế chấp đều được công chứng, chứng thực và đã được đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh T, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

[4] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 21/01/2011 giữa vợ chồng bà T, ông S và ông C là có thật, theo nội dung hợp đồng trên bị đơn cố cho ông C diện tích 04 công tằm cấy đất tọa lạc tại ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, giá cố 15 chỉ vàng 24K và 30.000.000 đồng, ngày 01/3/2017 ông S nhận thêm 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố đất. Do việc cầm cố chưa phù hợp quy định pháp luật về đất đai nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc các bên có nghĩa vụ giao trả cho nhau những gì đã nhận cụ thể:

Đối với việc giao trả tiền và vàng: Buộc ông S, bà T có nghĩa vụ giao trả cho ông C số tiền cố đất 60.000.000 đồng và số vàng 15 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, đối với việc trả vàng là vi phạm điều cấm tại khoản 4 Điều 19 Nghị định 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ, vì vậy cần buộc bị đơn ông S,

bà T hoàn trả giá trị tương đương 15 chỉ vàng 24K tại thời điểm xét xử với số tiền 81.825.000 đồng (5.455.000 đồng/chỉ) là phù hợp theo quy định pháp luật. Như vậy, ông S, bà T có nghĩa vụ trả cho ông C tổng số tiền cổ đất là 141.825.000 đồng.

Đối với việc giao trả đất: Tòa án đã tiến hành thẩm định phần đất tại thửa 1014 và 1015. Ông C, ông S đều khẳng định phần diện tích đất cổ hiện ông C sử dụng canh tác lúa có 04 bờ bao quanh, hiện trạng từ khi cổ đến nay không thay đổi, điều này được ông Chế Chí T, ông Sơn Ngọc T và bà Đào Thị Xà M là những người sử dụng đất lân cận đều xác định hiện trạng đất của các bên từ trước đến nay không thay đổi và không có tranh chấp. Theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 23/12/2021 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh T phần đất ông C và ông S, bà T cầm cổ nằm một phần tại các thửa 1014, 1015, 460, 461, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 32,09m;

+ Hướng Tây giáp phần đất ông C cổ của ông Đào K có số đo 1,21m + 0,98m + 1,32m + 33,26m + 7,04m;

+ Hướng Nam giáp các thửa 464, 463, một phần thửa 461 (các thửa đất đều do ông C sử dụng do cổ của Chế Chí T) có số đo 33,45m + 70,60m + 1,34m + 1m + 4,62m + 3,72m + 6,29m + 24,66m.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Sơn Ngọc T đang sử dụng có số đo 30,93m + 3,14m + 51,48m + 48,99m.

Nên cần buộc ông C giao trả cho ông S, bà T phần đất cầm cổ theo sơ đồ nêu trên. Khi ông C bàn giao đất buộc ông S, bà T có nghĩa vụ bàn giao cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để kê biên, phát mãi tài sản là phần đất cầm cổ tại thửa 1014, 1015. Đối với một phần diện tích thửa 460, 461 nằm trong diện tích đất cổ do các bên không có ai tranh chấp, trường hợp phát sinh tranh chấp sẽ được thụ lý, giải quyết bằng một vụ án khác.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T phải chịu án phí theo quy định pháp luật, án phí được tính như sau: 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 800.000.000 đồng = 57.630.071 đồng. Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chế Minh C được chấp nhận nên buộc ông S, bà T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và 7.091.250 đồng án phí có giá ngạch (5% đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho ông C). Như vậy, tổng số tiền án phí ông S, bà T có nghĩa vụ nộp là 65.021.321 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.863.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003133 ngày 07/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh T. Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chế Minh C tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008230 ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh T.

Đối với đơn yêu cầu xin giảm án phí của ông Huỳnh S, ông S xin giảm án phí với lý do người dân tộc Khmer sống tại vùng khó khăn. Theo Quyết định số 582/QĐ-TTg ngày 28/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt danh sách thôn đặc biệt khó khăn, xã khu vực III, khu vực II, khu vực I thuộc vùng dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2016 – 2020 và Quyết định số 353/QĐ-TTg ngày 15/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt danh sách huyện nghèo, xã đặc biệt khó khăn vùng bãi ngang, ven biển và hải đảo giai đoạn 2021 – 2025. Khu vực ông S cư trú tại xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, không phải là xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nên ông S không phải đối tượng được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu miễn giảm án phí của ông S.

[6] Về chi phí thẩm định tài sản 8.377.279 đồng: Do yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn ông S, bà T phải chịu số tiền này, sau khi ông S, bà T nộp xong hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng số tiền 8.000.000 đồng (do Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước số tiền 8.000.000 đồng), hoàn trả cho ông C 377.279 đồng (do ông C nộp tạm ứng 1.000.000 đồng, số tiền còn lại ông C được nhận theo thông báo của Tòa án).

[7] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện Thạnh Trị là có cơ sở chấp nhận.

[8] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 463, 466, 468, 470, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 324, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Buộc bị đơn ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền còn nợ tính đến ngày 17/6/2022 tổng cộng 1.521.002.373 đồng, trong đó bao gồm: nợ hợp đồng tín dụng vốn 1.067.857.000 đồng, lãi trong hạn 256.837.479 đồng, lãi quá hạn 111.600.604 đồng, lãi chậm trả 37.817.618 đồng; nợ thẻ tín dụng vốn 27.582.160 đồng, lãi 19.307.512 đồng.

Ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T còn phải chịu tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/6/2022 theo mức lãi suất đã thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng số 27447/18MN/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 27447/18MN/HĐTD/KUNN01 cùng ngày 13/11/2018 và Quyết định của Ngân hàng Thương mại cổ phần P về việc ban hành biểu lãi suất cho vay đối với khách hàng cá nhân trên số tiền còn nợ cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Huỳnh S và bà Sơn Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp cụ thể:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 22422/18MN/HĐBĐ ngày 13/11/2018;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22423/18MN/HĐBĐ ngày 13/11/2018;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 22424/18MN/HĐBĐ ngày 13/11/2018.

Khi xử lý tài sản thế chấp những người đang quản lý, sử dụng tài sản có nghĩa vụ bàn giao các tài sản nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chế Minh C. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2011 giữa ông Chế Minh C, bà Sơn Thị T và ông Huỳnh S là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Sơn Thị T và ông Huỳnh S trả cho ông Chế Minh C số tiền cổ đất là 141.825.000 đồng.

Buộc ông Chế Minh C có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T phần đất cầm cố theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 23/12/2021 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh T tại một phần của các thửa 1014, 1015, 460, 461, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Kiết Lập A, xã Lâm Tân, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 32,09m;

+ Hướng Tây giáp phần đất ông C cổ của ông Đào K có số đo 1,21m + 0,98m + 1,32m + 33,26m + 7,04m;

+ Hướng Nam giáp các thửa 464, 463, một phần thửa 461 (các thửa đất đều do ông C sử dụng do cổ của Chế Chí T) có số đo 33,45m + 70,60m + 1,34m + 1m + 4,62m + 3,72m + 6,29m + 24,66m.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Sơn Ngọc T đang sử dụng có số đo 30,93m + 3,14m + 51,48m + 48,99m.

Khi ông C bàn giao đất buộc ông S, bà T có nghĩa vụ bàn giao cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để kê biên, phát mãi tài sản là phần đất cầm cố nêu trên tại một phần thửa 1014, 1015. Đối với một phần diện tích các thửa 460,

461 nằm trong diện tích đất cổ do các bên không có ai tranh chấp, trường hợp phát sinh tranh chấp sẽ được thụ lý, giải quyết bằng một vụ án khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T có nghĩa vụ nộp án phí số tiền 65.021.321 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.863.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003133 ngày 07/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh T. Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chế Minh C tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008230 ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh T.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Huỳnh S, bà Sơn Thị T có nghĩa vụ nộp tiền chi phí thẩm định tài sản 8.377.279 đồng, sau khi ông S, bà T nộp xong hoàn trả cho nguyên đơn Thương mại cổ phần P số tiền 8.000.000 đồng (do Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước số tiền 8.000.000 đồng), hoàn trả cho ông Chế Minh C số tiền 377.279 đồng (do ông C nộp tạm ứng 1.000.000 đồng, số tiền còn lại ông Chế Minh C được nhận theo thông báo của Tòa án).

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thành Nghiệp**