

**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: 91/2021/DS-ST

Ngày: 24 – 11 – 2021

*V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản  
và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*

**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:* Bà **Nguyễn Thị Yến Ly**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà **Nguyễn Hồng Lành**

2. Ông **Trần Văn Phước**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Ngân** – 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 **Đoàn Vũ Loan** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 206/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP K

Địa chỉ: 40-42-44 P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Trần Tuấn A. Chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Hùng H. Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch P – Chi nhánh Bạc Liêu.

*Ông Phạm Hùng H ủy quyền lại cho:* Anh Võ Tấn Đ, sinh năm 1987. Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP K – PGD P. Địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2. *Bị đơn:* Ông Dương Văn C, sinh năm 1958 và bà Võ Thị U, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: ấp V, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Anh Quách Văn X, sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu;

3.2. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1966 và bà Phan Thị T1, sinh năm 1969

3.3. Ông Võ Văn H1, sinh năm 1956 và bà Đàm Thị Nh

3.4. Anh Dương Minh L, sinh năm 1972

3.5. Chị Dương Thị L1, sinh năm 1976

3.6. Anh Dương Minh S, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: ấp V, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.7. Chị Dương Thị Ng, sinh năm 1979; Địa chỉ: ấp C, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.8. Chị Dương Kiều Tr, sinh năm 1985; Địa chỉ: ấp Vĩnh Bình B, xã Vĩnh Thanh, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

3.9. Anh Dương Văn Tr, sinh năm 1987; Địa chỉ: ấp Tr, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.10. Chị Dương Thị Kim Ch, sinh năm 1992; Địa chỉ: ấp M, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.11. Cháu Dương Trần Minh Đ, sinh năm 2006; Địa chỉ: ấp V, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đ: Anh Dương Minh L, sinh năm 1972 và chị Trần Thị Út Nh; Cùng địa chỉ: ấp V, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

*(Tại phiên tòa anh Đ, ông C, bà U, anh X, ông S có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Võ Tấn Đ trình bày:*

Vào ngày 16/5/2018, ông Dương Văn C và bà Võ Thị U có ký Hợp đồng tín dụng số 1120/18/HĐTD/0203-6030 với Ngân hàng TMCP K - Phòng giao dịch Phước Long để vay số tiền 500.000.000 đồng với mục đích bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi và sang đất phục vụ sản xuất nông nghiệp, lãi suất trong hạn là 10,98%/năm (lãi suất cho vay được điều chỉnh ba tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng với biên độ 3,78%/năm, lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất lãi chậm trả 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Thỏa thuận vốn vay trả cuối kỳ, hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 17/5/2019, lãi trả ba tháng một lần, khi đến kỳ hạn trả lãi nếu không trả đầy đủ và đúng hạn thì sẽ thu thêm số tiền phạt chậm trả lãi bằng 10%/năm trên số tiền lãi chậm trả.

Để đảm bảo nghĩa vụ cho hợp đồng tín dụng nêu trên, ông C và bà U đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1156/18/HĐTC-BDS/0203-6030 ngày 16/5/2018 với Ngân hàng TMCP K để thế chấp tài sản bao gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BI 320144 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 22/02/2012. Diện tích: 9802.5m<sup>2</sup>, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BI

320145 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 22/02/2012. Diện tích: 2114.6m<sup>2</sup>, loại đất: Đất trồng cây lâu năm.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 292, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BI 320146 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 22/02/2012. Diện tích: 1742.4m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở, đất trồng cây lâu năm.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN 546575 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 29/03/2013. Diện tích: 3100.1m<sup>2</sup>, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước.

Hợp đồng thế chấp đã được chứng thực và đăng ký thế chấp vào ngày 10/7/2018. Ngân hàng TMCP K đã giải ngân cho ông C và bà U nhận bằng hình thức chuyển vào tài sản số 9808963 của ông C vào ngày 17/5/2018. Từ khi vay đến nay thì ông C và bà U chỉ thanh toán tiền phạt chậm trả 3.858.192 đồng và tiền lãi quá hạn 13.232.877 đồng. Do hợp đồng đã đến hạn thanh toán nhưng ông C và bà U không thanh toán nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn. Mặc dù Ngân hàng thường xuyên đôn đốc và tạo điều kiện để ông C và bà U trả nợ, tuy nhiên ông C và bà U vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn cho Ngân hàng, vi phạm các điều khoản tại Hợp đồng cho vay đã ký.

Nay Ngân hàng TMCP K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Văn C và bà Võ Thị U phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 24/11/2021 là 772.721.282 đồng (trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 55.786.027 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 12.298.268 đồng, tiền lãi quá hạn 204.636.986 đồng). Đồng thời kể từ ngày 25/11/2021, ông C và bà U phải chịu lãi suất quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông C và bà U không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Ngoài ra, ngày 10/7/2018 ông Dương Văn C và bà Võ Thị U ký Hợp đồng tín dụng số 1156/18/HĐTD/0203-6030 với Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Bạc Liêu – PGD Phước Long để vay số tiền 195.000.000 đồng. Đối với hợp đồng tín dụng này ông C và bà U đã thanh toán xong nên Ngân hàng rút một phần yêu cầu kiện đối với toàn bộ hợp đồng này.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Quách Văn X, ông Phạm Văn S thì Ngân hàng TMCP K thống nhất, không có ý kiến gì. Ngân hàng cũng thống nhất việc ông Võ Văn H1 rút yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra Ngân hàng không còn yêu cầu gì khác.

*\* Theo lời khai có trong hồ sơ và tại phiên toà, bị đơn ông Dương Văn C trình bày:*

Ông thừa nhận vợ chồng ông có vay tiền tại Ngân hàng TMCP K như Ngân hàng yêu cầu là đúng và hiện còn nợ Ngân hàng TMCP K số tiền gốc và lãi như đại diện Ngân hàng đã trình bày. Nay vợ chồng ông đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 500.000.000 đồng khi thu hoạch vụ lúa này. Đối với tiền lãi trong hạn là 55.786.027 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 12.298.268 đồng, tiền lãi quá hạn

204.636.986 đồng thì ông xin Ngân hàng cho vợ chồng ông không trả toàn bộ số tiền lãi này vì hiện hoàn cảnh khó khăn, không có khả năng trả. Trường hợp vợ chồng ông không trả được nợ thì ông đồng ý yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Vợ chồng ông đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của anh X và ông S, ông đồng ý việc ông S rút yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 25.000.000 đồng. Vợ chồng ông đồng ý việc ông H1 rút yêu cầu khởi kiện và Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện.

*\* Theo lời khai có trong hồ sơ và tại phiên toà, bị đơn bà Võ Thị U trình bày:*

Bà U thống nhất theo lời trình bày của ông C, không có ý kiến gì khác.

*\* Theo lời khai có trong hồ sơ và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Quách Văn X trình bày:*

Vào nào năm 2014 và năm 2016, vợ chồng ông C có cô cho anh phần đất ruộng diện tích 04 công, việc cô đất có làm giấy tay. Khi nhận cô đất thì anh không biết phần đất vợ chồng ông C đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng cô đất giữa vợ chồng anh với ông C và bà U theo giấy cô đất ngày 01/4/2014 và ngày 30/3/2016, yêu cầu ông C và bà U phải trả cho vợ chồng anh số tiền cô đất 130.000.000 đồng, vợ chồng anh đồng ý trả lại cho ông C và bà U phần đất đã cô là 04 công đất ruộng (theo đo Đ thực tế diện tích 3100,1m<sup>2</sup> thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4 và diện tích 2821,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4) tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Ngoài ra anh không còn yêu cầu gì khác.

*\* Theo lời khai có trong hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T trình bày:*

Chị thống nhất theo lời trình bày và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh X, chị không có yêu cầu gì khác.

*\* Theo lời khai có trong hồ sơ và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S trình bày:*

Vào nào năm 2019, vợ chồng ông C có cô cho ông phần đất ruộng diện tích 5,5 công, việc cô đất có làm giấy tay. Khi nhận cô đất thì ông không biết phần đất vợ chồng ông C đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng cô đất giữa vợ chồng ông với ông C và bà U theo giấy cô đất ngày 18/9/2019, yêu cầu ông C và bà U trả cho vợ chồng ông S số tiền cô đất 140.000.000 đồng, vợ chồng ông đồng ý trả lại phần đã cô là 5,5 công đất ruộng (theo đo Đ thực tế diện tích 6981,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4) tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Tại đơn khởi kiện, ông yêu cầu ông C và bà U phải trả tiền thiệt hại với số tiền 25.000.000 đồng do thời hạn cô đất chưa hết. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông S rút yêu cầu ông C và bà U phải trả tiền thiệt hại với số tiền 25.000.000 đồng.

*\* Theo lời khai có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T1 trình bày:*

Bà thống nhất theo lời trình bày và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, bà không có yêu cầu gì khác.

*\* Theo lời khai có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H1 trình bày:*

Tại đơn khởi kiện ngày 11/12/2020, ông yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng ông với ông C và bà U theo giấy cổ đất ngày 11/8/2019, yêu cầu ông C và bà U trả cho vợ chồng ông số tiền cổ đất 50.000.000 đồng, vợ chồng ông đồng ý trả lại phần đất 02 công đã cổ cho ông C và bà U. Tuy nhiên, đến ngày 08/7/2021 ông rU toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông C và bà U.

*\* Theo lời khai có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Dương Trần Minh Đ trình bày:*

Cháu Đ thống nhất theo lời trình bày của ông C và bà U, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*\* Các đương sự còn lại đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên Tòa án không lấy được lời khai.*

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên việc gửi thông báo thụ lý yêu cầu độc lập, quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ chưa đúng quy định; Đối với đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Ngân hàng TMCP K rút yêu cầu khởi kiện đối với khoản nợ vay tại hợp đồng tín dụng số 1156/18/HĐTD/0203-6030 và rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp liên quan đến hợp đồng số 1156. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của BLTTDS đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng đối với hợp đồng số 1156.

+ Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Văn H1: Ông H1 yêu cầu hủy giao dịch cầm cố đất với ông C, bà U vào ngày 11/8/2019a, yêu cầu ông C, bà U trả lại 50.000.000 đồng và vợ chồng ông đồng ý trả lại đất. Ông H1 đã làm đơn rU toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của BLTTDS đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông H1.

+ Đối với hợp đồng tín dụng số 1120/18/HĐTD/0203-6030: Buộc ông C, bà U có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tính đến ngày 24/11/2021 là 772.721.282 đồng (gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 55.786.027 đồng, lãi quá hạn 204.636.986 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 12.298.268 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng cho đến ngày trả hết nợ. Trong trường hợp ông C, bà U không trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

+ Căn cứ Điều 122 BLDS, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh X, ông S. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C, bà U với anh X, chị T vô hiệu; Giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C, bà U với ông S, bà

T1 vô hiệu. Buộc ông C, bà U có nghĩa vụ giao trả cho anh X, chị T số tiền 130.000.000 đồng; Buộc ông C, bà U có nghĩa vụ giao trả cho ông S, bà T1 số tiền 140.000.000 đồng. Buộc anh X, chị T trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ giao trả cho ông C, bà U phần đất có diện tích 3.100,1m<sup>2</sup> (thửa 511-4) và diện tích 2.821,2m<sup>2</sup> (thửa 475-4). Buộc ông S, bà T1 trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ giao trả cho ông C, bà U phần đất có diện tích 6.981,3m<sup>2</sup> (Thửa 475-4).

+ Đối với yêu cầu độc lập của ông S yêu cầu ông C, bà U bồi thường thiệt hại số tiền 25.000.000 đồng: Tại phiên tòa, ông S tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện nên được chấp nhận. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 BLTTDS đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông S.

+ Án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016, ông C, bà U phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Ngân hàng, chịu án phí không có giá ngạch 600.000 đồng.

+ Chi phí thẩm định: Bị đơn phải chịu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu ông Dương Văn C và bà Võ Thị U trả số tiền vay còn nợ, đây là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, ông C và bà U đang cư trú trên địa bàn huyện Phước Long nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Phước Long thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Chị T, bà T1, bà Nh, anh L, chị Nh, chị L1, anh S, chị Ng, chị Tr, chị Ch đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, ông H1, anh Tr và cháu Đ có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt các đương sự này là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vào ngày 16/5/2018, ông C và bà U và Ngân hàng TMCP K – Phòng giao dịch Phước Long đã ký Hợp đồng tín dụng số 1120/18/HĐTD/0203-6030 để vay số tiền gốc 500.000.000 đồng với mục đích bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi và sang đất phục vụ sản xuất nông nghiệp, lãi suất trong hạn là 10,98%/năm (lãi suất cho vay được điều chỉnh ba tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng với biên độ 3,78%/năm, lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất lãi chậm trả 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Ông C và bà U thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng và còn nợ tiền vay như Ngân hàng trình bày là đúng nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng ông C và bà U chỉ thanh toán tiền phạt chậm trả 3.858.192 đồng và tiền lãi quá hạn 13.232.877 đồng, ông C và bà U không thanh toán số tiền gốc và lãi cho phía ngân hàng theo như các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Tại phiên tòa, ông C và

bà U đồng ý trả số tiền gốc theo yêu cầu của Ngân hàng, xin không phải trả toàn bộ tiền lãi nhưng không được Ngân hàng đồng ý. Xét thấy, khi ký hợp đồng tín dụng hai bên có thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi phạt chậm trả. Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật. Do ông C và bà U đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay nên việc Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu ông C và bà U thanh toán toàn bộ số tiền vốn gốc và tiền lãi là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91, Điều 95 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010, nên ông C và bà U yêu cầu không trả tiền lãi là không được chấp nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K được Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông C và bà U phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tính đến ngày 24/11/2021 là 772.721.282 đồng (trong đó tiền gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 55.786.027 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 12.298.268 đồng, tiền lãi quá hạn 204.636.986 đồng). Đồng thời kể từ ngày 25/11/2021, ông C và bà U phải chịu lãi suất quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

[4] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay, Ngân hàng TMCP K cùng ông C và bà U đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1120/18/HĐTC-BDS/0203-6030 ngày 16/5/2018 để thế chấp tài sản gồm: Phần đất diện tích 9802,5m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước, thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4; Phần đất diện tích 2114,6 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4; Phần đất diện tích 1742,4 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở tại nông thôn 300m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 1442,4 m<sup>2</sup>) thửa đất số 292, tờ bản đồ số 4, hiện trạng trên đất có căn nhà của vợ chồng ông C và bà U, căn nhà của chị Dương Thị L1 và căn nhà của anh Dương Minh L, các phần đất đều do hộ ông Dương Văn C và bà Võ Thị U đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và phần đất diện tích 3100,1m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước, thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4, do ông Dương Văn C và bà Võ Thị U đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các phần đất đều tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Tại thời điểm thế chấp các thành viên trong hộ ông C đều thống nhất thế chấp các phần đất để đảm bảo cho khoản vay của ông C và bà U. Việc thế chấp này có chứng thực và đăng ký thế chấp hợp pháp theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành. Nay Ngân hàng TMCP K yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông C và bà U không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét giao dịch cầm cố đất quyền sử dụng đất: Vào ngày 01/4/2014 âm lịch, vợ chồng ông C và bà U có thỏa thuận cố cho vợ chồng anh X và chị T phần đất 02 công đất ruộng (theo đo Đ thực tế có diện tích 3100,1m<sup>2</sup> thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4) với giá 60.000.000 đồng, và ngày 30/3/2016 âm lịch, ông C và bà U tiếp tục thỏa thuận cố cho vợ chồng anh X phần đất 02 công đất ruộng (theo đo Đ thực tế có diện tích 2821,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4) với giá 70.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm. Ông C và bà U thừa nhận tại thời điểm cố đất cho vợ chồng anh X thì phần đất này đang thế chấp cho Ngân hàng.

Ngoài ra, vào ngày 18/9/2019, vợ chồng ông C và bà U có thỏa thuận cố cho vợ chồng ông S và bà T1 phần đất 5,5 công đất ruộng (theo đo Đ thực tế có diện tích 6981,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4) với giá 140.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm. Xét thấy, phần đất mà các bên thỏa thuận cố hiện đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông C và bà U. Bên cạnh đó, Luật đất đai năm 2013 không cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất cho nên việc cố đất giữa ông C và bà U với anh X và chị T và việc cố đất giữa ông C và bà U với ông S và bà T1 là không phù hợp với quy định pháp luật, vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C và bà U với anh X và chị T và giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C và bà U với ông S và bà T1 vô hiệu. Do đó, anh X và ông S yêu cầu hủy hợp đồng cố đất với ông C và bà U là có căn cứ nên được chấp nhận. Buộc ông C và bà U cùng có nghĩa vụ trả cho anh X và chị T tiền cố đất là 130.000.000 đồng, đồng thời buộc anh X và chị T trả đất cố lại cho ông C và bà U diện tích 3100,1m<sup>2</sup> thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4 và diện tích 2821,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Và buộc ông C và bà U cùng có nghĩa vụ trả cho ông S và bà T1 tiền cố đất là 140.000.000 đồng, đồng thời buộc ông S và bà T1 trả đất cố lại cho ông C và bà U diện tích 6981,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Xét việc rút yêu cầu khởi kiện: Ngày 14/6/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần K rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông C và bà U trả số tiền gốc 195.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn 15.117.041 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1156/18/HĐTD/0203-6030 ngày 10/7/2018. Ngày 08/7/2021, ông H1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu hủy hợp đồng cố đất giữa ông H1 và bà Nh với ông C và bà U theo giấy cố đất ngày 11/8/2019 và yêu cầu ông C và bà U trả số tiền cố đất 50.000.000 đồng, vợ chồng ông H1 đồng ý trả lại phần đất đã cố cho ông C và bà U. Và tại phiên tòa, ông S rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông C và bà U phải bồi thường thiệt hại số tiền 25.000.000 đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của các đương sự nêu trên là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự đã rút nêu trên.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông C và bà U phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và trích đo địa chính thửa đất là 6.926.480 đồng. Ngân hàng TMCP K đã dự nộp số tiền 15.000.000 đồng theo Phiếu thu số 109/2020/TB-TĐ ngày 18/01/2021 và Phiếu thu số 89/2021/TB-TĐ ngày 24/5/2021, đã chi số tiền 6.926.480 đồng, Ngân hàng TMCP K được nhận lại số tiền 8.073.520 đồng tại Toà án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Buộc ông Dương Văn C và bà Võ Thị U cùng có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền 6.926.480 đồng.

[8] Từ những nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí: Ông C và bà U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K được chấp nhận là 34.908.000đ.



Ông C và bà U phải chịu án phí không có giá ngạch trên yêu cầu của anh X và ông S được chấp nhận là 600.000 đồng. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 123, 131, 299, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017.

Căn cứ vào 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với ông Dương Văn C và bà Võ Thị U.

1.1. Buộc ông Dương Văn C và bà Võ Thị U cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 24/11/2021 lãi trong hạn là 55.786.027 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 12.298.268 đồng, tiền lãi quá hạn 204.636.986 đồng, tổng cộng là 772.721.282 đồng (Bảy trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm hai mươi một nghìn hai trăm tám mươi hai đồng).

Kể từ ngày 25/11/2021 ông Dương Văn C và bà Võ Thị U còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc với mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần K.

1.2. Trong trường hợp ông Dương Văn C và bà Võ Thị U không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1156/18/HĐTC-BĐS/0203-6030 ngày 16/5/2018 để thu hồi nợ bao gồm:

- Phần đất diện tích 9802,5m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước, thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 320144 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 22/02/2012 cho hộ ông Dương Văn C và bà Võ Thị U.

- Phần đất diện tích 2114,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 320145 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 22/02/2012 cho hộ ông Dương Văn C và bà Võ Thị U.

- Phần đất diện tích 3100,1m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước, thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 546575 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 29/3/2013 cho ông Dương Văn C và bà Võ Thị U.

- Phần đất diện tích 1742,4m<sup>2</sup> (trong đó đất ở tại nông thôn 300m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 1442,4m<sup>2</sup>) thửa đất số 292, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 320146 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 22/02/2012 cho hộ ông Dương Văn C và bà Võ Thị U. Hiện trạng trên đất gồm: căn nhà của ông C, bà U gồm nhà chính diện tích 96,26m<sup>2</sup> (ngang 5,4m, dài 15,9m), kết cấu nền móng bê tông cốt thép, cừ tràm, lát gạch bông, khung sườn bê tông cốt thép, vách xây Tlờng 10cm, mái lợp tol xi măng, đòn tay gỗ; nhà phụ ngang 7,3m, dài 5,3m, diện tích 38,69m<sup>2</sup>, nền tráng xi măng, khung sườn cây gỗ địa phương, mái lợp tol xi măng; mái che nhà chính dài 11,9m, ngang 2,6m, diện tích 30,94m<sup>2</sup>, nền lát gạch bông, khung bê tông dán gạch, mái lợp tol xi măng, đòn tay thép hộp; Căn nhà của chị Dương Thị L1 nhà chính ngang 05m, dài 16,2m, diện tích 81m<sup>2</sup>, kết cấu khung nền bê tông, lát gạch bông, vách thiết, mái lợp tol xi măng, đòn tay gỗ; nhà phụ ngang 05m, dài 5,9m, diện tích 29,5m<sup>2</sup>, kết cấu nền đất, vách thiết, mái lợp thiết, đòn tay cây gỗ địa phương; Căn nhà của anh Dương Minh L nhà chính ngang 3,7m, dài 8,2m, diện tích 36,14m<sup>2</sup>, kết cấu nền đất, vách lá, mái lợp tol xi măng, khung sườn cây gỗ địa phương.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu ông Dương Văn C và bà Võ Thị U cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền gốc 195.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn 15.117.041 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1156/18/HĐTD/0203-6030 ngày 10/7/2018.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Quách Văn X đối với ông Dương Văn C và bà Võ Thị U.

3.1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn C và bà Võ Thị U với anh Quách Văn X và chị Nguyễn Thị T xác lập ngày 01/4/2014 âm lịch và ngày 30/3/2016 âm lịch là vô hiệu.

3.2. Buộc ông Dương Văn C và bà Võ Thị U cùng có nghĩa vụ trả cho anh Quách Văn X và chị Nguyễn Thị T số tiền cổ đất là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

3.3. Buộc anh Quách Văn X và chị Nguyễn Thị T trong thời hạn 05 tháng (kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật) cùng có nghĩa vụ giao trả cho ông Dương Văn C và bà Võ Thị U hai phần đất gồm:

- Phần đất diện tích 3100,1m<sup>2</sup> thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất của ông Dương Văn C (do anh X đang canh tác) có cạnh dài 88,5m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Phan Văn Khởi có cạnh dài 85,3m;

+ Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 35,2m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Phan Văn Khởi có cạnh dài 36,4m.

- Phần đất diện tích 2821,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất còn lại của ông Dương Văn C (thửa 475 do ông S đang canh tác) có cạnh dài 150,7m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Dương Văn C (thửa 511) và đất ông Phan Văn Khởi có cạnh dài 88,5m + 62,2m;

+ Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 19,6m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Dương Văn C (thửa số 475 do ông S đang canh tác) có cạnh dài 18,7m.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn S đối với ông Dương Văn C và bà Võ Thị U.

4.1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn C và bà Võ Thị U với ông Phạm Văn S và bà Phan Thị T1 xác lập ngày 18/9/2019 là vô hiệu.

4.2. Buộc ông Dương Văn C và bà Võ Thị U cùng có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn S và bà Phan Thị T1 số tiền cổ đất là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

4.3. Buộc ông Phạm Văn S và bà Phan Thị T1 trong thời hạn 05 tháng (kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật) cùng có nghĩa vụ giao trả cho ông Dương Văn C và bà Võ Thị U phần đất diện tích 6981,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 475, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp V, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất vườn ông Lương Văn Dũng có cạnh dài 132,7m + 71,0m + 54,2m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Phan Văn Khởi và phần còn lại của thửa 475 (do anh X đang canh tác) có cạnh dài 56,5m + 44,7m + 18,7m + 150,7m;

+ Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 19,9m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Phan Văn Khởi có cạnh dài 38,3m.

*(Có bản vẽ hiện trạng các thửa đất nêu trên kèm theo bản án)*

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S yêu cầu ông Dương Văn C và bà Võ Thị U phải bồi thường thiệt hại số tiền 25.000.000 đồng.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H1 yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa ông Võ Văn H1 và bà Đàm Thị Nh với ông Dương Văn C và bà Võ Thị U theo giấy cổ đất ngày 11/8/2019 và yêu ông Dương Văn C và bà Võ Thị U trả cho Võ Văn H1 và bà Đàm Thị Nh số tiền cổ đất 50.000.000 đồng, vợ chồng ông H1 đồng ý trả lại phần đất đã cổ cho ông C và bà U.

7. Đối với khoản tiền ông Dương Văn C và bà Võ Thị U có nghĩa vụ trả cho anh Quách Văn X, chị Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn S, bà Phan Thị T1 thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Dương Văn C và bà Võ Thị U phải chịu 6.926.480 đồng. Ngân hàng TMCP K đã dự nộp số tiền 15.000.000 đồng theo Phiếu thu số 109/2020/TB-TĐ ngày 18/01/2021 và Phiếu thu số 89/2021/TB-TĐ ngày 24/5/2021, đã chi số tiền 6.926.480 đồng, Ngân hàng TMCP K được nhận lại số tiền 8.073.520 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Buộc ông Dương Văn C và bà Võ Thị U cùng có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền 6.926.480 đồng (Sáu triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm tám mươi đồng).

9. Về án phí: Ông Dương Văn C và bà Võ Thị U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 35.508.000 đồng. Các đương sự khác không phải chịu án phí. Ngân hàng TMCP K đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 18.244.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009432 ngày 16/6/2020, anh Quách Văn X đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009806 ngày 16/12/2020, ông Phạm Văn S đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009823 ngày 22/12/2020 và ông Võ Văn H1 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009967 ngày 24/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long nên được nhận lại.

10. 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 của 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.

11. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Yến Ly**