

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PT
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 14/2017/KDTM-ST

Ngày: 02-8-2017

*V/v “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Chi

2. Ông Nguyễn Văn Ngân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết - Thư ký Toà án nhân dân huyện Phú Tân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa: Ông Lê Hữu Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2016/TLST- KDTM ngày 01 tháng 12 năm 2016 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2017/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam.

Địa chỉ: số 108 THĐ, HK, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Hồ Tuấn H – chức vụ: cán bộ phòng tổng hợp Ngân hàng TMCP Công Thương Việt nam – chi nhánh An Giang. Địa chỉ: số 270 LTT, phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang. (Văn bản ủy quyền số: 523 /UQ – HĐQT- NHCT18 ngày 04/7/2016).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn Út L, sinh năm 1972.

2.2 Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1969.

Cùng trú tại ấp HH, xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang.

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

3.1 Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1962.

3.2 Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ cư trú: 302, tổ 7, ấp HH, xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang.

3.3 Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1965.

3.4 Bà **Phan Diệu S**, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ cư trú: tổ 10, ấp BÐ 2, xã BÐ, huyện PT, tỉnh An Giang. (Tất cả các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai việc giao nộp chứng cứ, Ông Hồ Tuấn H đại diện của nguyên đơn trình bày: Ngày 05/9/2014, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh An Giang – phòng giao dịch PT (sau viết tắt Ngân hàng) đã ký kết hợp đồng thế chấp số: 176/2014-HĐTC/NHCT740 với ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01483 QSDĐ/rC, diện tích 14.128 m², số H0625rC, diện tích 3.102 m², số H0627rC, diện tích 1.022 m², số H0626rC, diện tích 198 m² do ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T đứng tên, đất tọa lạc tại xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang, để vay số tiền 800.000.000 đồng và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trong đó bên bảo đảm là bên thứ ba số: 177/2014-HĐTC/NHCT740, thời hạn vay là 01 năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00013 QSDĐ/rC, diện tích 9.630 m², tọa lạc tại xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang do ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B đứng tên, để đảm bảo cho số tiền vay 450.000.000 đồng của ông Út L và bà T.

Ngày 08/9/2015, giữa Ngân hàng với ông L, bà T đã thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng số: 293/2015 – HĐTDHM/NHCT470 để vay 1.500.000.000đ, thời hạn 12 tháng.

Ngày 16/10/2016, ông Giữ, bà Phương trả 250.000.000đ tiền nợ cho ông L, bà T, Ngân hàng Công thương đã xuất trả tài sản và xóa thế chấp. Nay, thì ông Giữ, bà Phương không còn liên quan đến vụ án này.

Do quá hạn trả nợ, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam yêu cầu ông L và bà T phải trả số tiền vay vốn 1.250.000.000 đồng và lãi trong hạn là

122.743.055 đồng, lãi quá hạn: 57.881.945 (lãi tạm tính đến ngày 01/8/2017), tổng tiền lãi: 180.625.000đ, tổng vốn và lãi: 1.430.625.000 đồng.

- Yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số: 176/2014-HĐTC/NHCT740, ngày 05/9/2014 được ký giữa ông Nguyễn Văn Út L và bà Lê Thị T và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trong đó bên bảo đảm là bên thứ ba số: 177/2014- HĐTC/NHCT740, ngày 05/9/2014 được ký giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản vay 450.000.000đ.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T thống nhất trình bày: ông, bà thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng số: 293/2015 – HĐTDHM/NHCT470 ngày 08/9/2015, để vay 1.500.000.000đ và hợp đồng thế chấp số 176/2014-HĐTC/NHCT740 với ngân hàng, thời hạn vay là 01 năm, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01483 QSDD/rC, diện tích 14.128 m², số H0625rC, diện tích 3.102 m², số H0627rC, diện tích 1.022 m², số H0626rC, diện tích 198 m² do vợ chồng tôi đứng tên, để vay số tiền là 800.000.000 đồng. Đồng thời, vợ chồng Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B có ký hợp đồng thế chấp số:177/2014-HĐTC/NHCT740, ngày 05/9/2014 được ký giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản vay 450.000.000đ cho ông, bà.

Ngày 16/10/2016, vợ chồng ông Gửi, bà Phương trả 250.000.000đ, Ngân hàng đã giải chấp. Nay, vợ chồng còn nợ Ngân hàng số vốn gốc là 1.250.000.000 đồng và lãi suất, ông bà yêu cầu Ngân hàng cho ông trả tiền gốc, xin tiền lãi.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B trình bày: ông bà thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp số: 177/2014-HĐTC/NHCT740, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00013 QSDD/rC, diện tích 9.630 m², do ông bà đứng tên, để đảm bảo cho số tiền vay 450.000.000 đồng cho ông Út L và bà T. Ông bà đồng ý sẽ dùng tài sản thế chấp để trả nợ cho ông L, bà T nếu ông L, bà T đã dùng hết tài sản thế chấp để trả nhưng không trả đủ cho Ngân hàng.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn N, bà Phan Diệu anh trình bày:

Ngày 09/4/2015, vợ chồng ông bà có nhận cổ diện tích 12 công tằm cắt (đo đạc thực tế tại các điểm 10,6,7,9,17,16,15,14,13,12,11 có diện tích là: 16.981m²) đất sản xuất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn Út L và bà Lê Thị T, với số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn cổ là 2 năm (đến 09/4/2017 hết hạn), có làm giấy tay do hai bên cùng ký tên, nếu hết hạn mà ông L, bà T không chuộc lại thì vợ chồng ông bà tiếp tục canh tác. Hiện vợ ông bà đang trực tiếp canh tác diện tích đất:

16.981m², còn diện tích 1.478m² liền kề do ông L, bà T đang sử dụng, đất tọa lạc tại ấp Hiệp Hòa, xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân.

Nay, ông bà yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất với ông L, bà T và yêu cầu ông L bà T trả tiền cổ đất 400.000.000 đồng, vợ chồng ông bà sẽ trả lại diện tích đất: 16.981m² cho ông L bà T. Ngoài ra, ông bà không yêu cầu nào khác.

Ông Út L bà T trình bày: Thống nhất và thừa nhận lời trình bày của ông N, bà S về: ngày cổ đất, có nhận 400.000.000đ tiền cổ đất, diện tích đất, thời hạn cổ đất. Ông L, bà T đồng ý hủy hợp đồng cầm cố với ông N bà S. Đồng thời yêu cầu ông N bà S trả diện đất 16.981m² để ông bà bán trả nợ Ngân hàng, còn tiền cổ đất thì khi trả hết cho Ngân hàng, số tiền còn lại bao nhiêu sẽ trả hết bấy nhiêu, nếu còn nợ thì ông bà sẽ trả hàng tháng 1.200.000đ. Diện tích đất 1.478 m² hiện do vợ chồng đang sử dụng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa phát biểu:

Quá trình giải quyết vụ án đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng Dân sự và tại phiên tòa đương sự chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về mặt nội dung: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Về hợp đồng cầm cố đất không được pháp luật cho phép, nên hợp đồng cầm cố vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử vụ án dân sự thấy :

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Ngân hàng) với ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T giao kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản từ năm 2014 nên Bộ Luật dân sự 2005, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các văn bản pháp luật có liên quan điều chỉnh.

Theo văn bản Ủy quyền số: 523/UQ-HĐQT/NH –CT18 ngày 04/7/2016 về việc thay đổi người ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng công thương Việt

Nam người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Tuấn H. Như vậy, ông H tham gia tố tụng là hợp pháp.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam là pháp nhân, có đăng ký kinh doanh, giao kết hợp đồng với ông Nguyễn Văn Út L và bà Lê Thị T là hộ kinh doanh nên Tòa án thụ lý vụ án kinh doanh thương mại.

Ông Nguyễn Văn N, bà Phan Diệu S có đơn khởi kiện và Tòa án thụ lý vụ án dân sự số: 190/2016/TB-TLVA ngày 04/10/2016 về Tranh chấp dân sự hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, diện tích đất cầm cố này đã thế chấp cho Ngân hàng nên Tòa án đã nhập vụ án và xác định ông N, bà Sang là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để giải quyết triệt để vụ án.

Ông Nguyễn Văn Giữ, bà Nguyễn Thị Phương đã thực hiện xong nghĩa vụ bảo lãnh, Ngân hàng và đương sự khác không yêu cầu, Tòa án xét thấy không liên quan, nên không đưa tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn Út L và bà Lê Thị T trả số tiền vay gốc: 1.250.000.000đ và tiền lãi trong hạn: 122.743.055 đồng, lãi quá hạn: 57.881.945 (lãi tạm tính đến ngày 01/8/2017). Tổng cộng là 1.430.625.000 đồng và trả tiền lãi phát sinh từ ngày tiếp theo ngày xét xử (02/8 /2017) cho đến khi thi hành xong các khoản nợ vay.

Xét thấy: Toàn bộ hồ sơ vay vốn cũng như hợp đồng tín dụng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn tuân theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng tín dụng do người có thẩm quyền của hai bên ký kết; về hình thức, nội dung tuân theo các quy định của Bộ luật Dân sự 2005 và Luật các Tổ chức tín dụng 2010.

Ngày 08/3/2016, ông L ký nhận nợ 1.000.000.000 đồng, thời hạn trả nợ 08/09/2016 chưa trả gốc và toàn bộ lãi: 144.583.333

Ngày 10/3/2016, ông L ký nhận nợ 500.000.000, thời hạn trả nợ 10/09/2016, ngày 16/10/2016, ông Giữ, bà Phương đã trả 250.000.000đ, còn nợ 250.000.000đ, tiền lãi từ ngày 17/10/2016 đến ngày 02/8/2017: 36.041.667đồng. Tổng nợ gốc và lãi: 1.430.625.000đ nên nguyên đơn khởi kiện đòi toàn bộ nợ gốc và lãi là có căn cứ. Bởi vì: Hợp đồng tín dụng số: 293/2015 – HĐTĐHM/NHCT470 ngày 08/9/2015, số tiền nợ lãi Ngân hàng tính đúng như lãi suất trong hạn 10,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn như thỏa thuận, phù hợp theo quy định của pháp luật. Ngân hàng yêu cầu trả nợ gốc và lãi đều trong thời hiệu khởi kiện. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 306 Luật Thương mại 2005, các Điều 91, 95 Luật

các tổ chức tín dụng; các Điều 471, 474, 476 của Bộ luật Dân sự 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn Út L và bà Nguyễn Thị T trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi: 1.430.625.000đồng.

Để bảo đảm khoản vay trên, giữa Ngân hàng Công thương với ông L, bà T ký Hợp đồng thế chấp tài sản và ông C, bà B ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên bảo đảm là người thứ ba.

2.1 Về hợp đồng thế chấp số: 176/2014-HĐTC/NHCT740 ngày 05/9/2014 (sau viết tắt: 176) với ngân hàng, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01493 QSDĐ/rC, diện tích 14.128 m², số H0625rC, diện tích 3.102 m², số H0627rC, diện tích 1.022 m², số H0626rC, diện tích 198 m², do vợ chồng ông L, bà T đứng tên, để bảo đảm khoản vay 800.000.000 đồng.

2.2 Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số: 177/2014/HĐTC/NHCT740 ngày 05/09/2014 (sau viết tắt: 177) Để bảo đảm khoản vay 400.000.000đ của ông Nguyễn Văn Út L và bà Nguyễn Thị T nên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B tự nguyện thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích: 9.630m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C612643, số vào sổ: 00013QSDĐ/rC do Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cấp ngày 22/03/1994 do ông Nguyễn Văn C đứng tên. Cả 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đều được công chứng tại Phòng Công chứng Phú Tân tỉnh An Giang ngày 05/9/2014, số công chứng: 2568 quyển số 02TP/CC-SCC-Tc và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phú Tân ngày 05/09/2014, theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền lợi và nghĩa vụ các bên.

Việc ông C, bà B tự nguyện dùng tài sản của mình để ký kết hợp đồng thế chấp tài sản bảo lãnh cho khoản vay 400.000.000đ cho ông L, bà T với Ngân hàng. Theo đó, ông L, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thì ông C, bà T phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo thoả thuận tại điểm 1.1 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản được quy định tại các Điều 318, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 352, 353, 355, 721 của Bộ luật Dân sự 2005 và các Điều 166, 167, 179 của Luật Đất đai 2013.

Tuy nhiên, ông C, bà B chỉ có nghĩa vụ bảo lãnh trong phạm vi 450.000.000đ với điều kiện: chỉ khi nào ông L, bà T đã dùng hết tài sản thế chấp để thanh toán số tiền nợ vay 1.250.000.000đ và tiền lãi phát sinh đối với Ngân hàng mà không đủ trả

nợ thì ông C, bà B mới dùng tài sản bảo lãnh để thanh toán nợ. Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục duy trì 02 hợp đồng thế chấp số: 176, 177 để đảm bảo thi hành án theo yêu cầu của nguyên đơn.

Xét, yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích 16.981m² do ông N, bà S cầm cố diện tích đất này của ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T.

Theo quy định của pháp luật về đất đai (Điều 106) thì người sử dụng đất có các quyền như: Thừa kế, cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp...khi có đủ các điều kiện cần thiết do pháp luật qui định, nhưng không qui định người sử dụng đất có quyền cầm cố. Do đó, hợp đồng cầm cố QSDĐ giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Văn N, Phan Diệu Sang bị vô hiệu toàn bộ, kể từ khi giao kết hợp đồng. Khi có tranh chấp Tòa án chỉ xem xét xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự: “ 1. 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. 2. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên Tòa, ông N, bà Sang và Út L, bà Thùy đồng ý chấm dứt hợp đồng cầm cố đất do quan hệ này trái pháp luật, đồng ý hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng ông L, bà T sẽ trả lại 400.000.000đ cho ông N, bà S khi nào thanh toán xong các khoản nợ với Ngân hàng, còn lại sẽ trả cho ông N, bà Sang, nếu còn nợ tiền cổ đất thì ông L, bà T sẽ trả mỗi tháng 1.200.000đ cho đến khi hết nợ, không được ông N, bà S đồng ý. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N, bà Phan Diệu S buộc ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T phải trả cho ông N, bà S 400.000.000đ.

Ông Nguyễn Văn N, bà Phan Diệu S phải trả lại cho ông Út L, bà T diện tích đất: là 16981m² đất tọa lạc tại xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, (theo sơ đồ hiện trạng khu đất tại điểm 10,6,7,9,17,16,15,14,13,12,11 được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân lập ngày 20/4/2017).

Về án phí: Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án, khoản 3 mục I danh mục mức án phí, lệ phí. Theo đó, Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả cho Ngân hàng: 1.430.625.000đồng nên án phí về kinh doanh thương mại: 54.918.750đ, buộc trả cho ông N, bà S 400.000.000đ nên án phí dân sự: 20.000.000đ, án phí của hợp đồng vô hiệu: 200.000đ.

Ông N, bà S yêu cầu được chấp nhận nên không phải chịu án phí, buộc trả đất nên án phí phải chịu 200.000đ án phí.

Về chi phí tố tụng: ông L, bà T phải chịu do Ngân hàng tạm ứng chi phí đo đạc: 2.210.124đ và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: 1.500.000đ nên ông L, bà T hoàn trả cho Ngân hàng số tiền: 3.710.124đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án và khoản 3 mục I danh mục mức án phí, lệ phí. Áp dụng Điều 306 của Luật Thương mại 2005, các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 318, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 355, 369, 371, 471, 474, 476, 721 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 166, 167, 179 của Luật đất đai 2013. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 4 năm 2012.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam.

Buộc ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam số tiền 1.430.625.000đồng (bao gồm toàn bộ nợ gốc 1.250.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 122.743.055 đồng, lãi quá hạn: 57.881.945đồng).

Kế tiếp theo ngày tuyên án sơ thẩm cho đến khi bên phải thi hành án trả hết nợ gốc, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi (bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn) phát sinh từ số tiền nợ gốc chưa thi hành theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng số: 264/2014-HĐTDHM/NHCT470 ngày 5/9/2014.

Duy trì Hợp đồng thế chấp số 176/2014-HĐTC/NHCT740 ngày 05/9/2014 giữa ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T với ngân hàng để đảm bảo số tiền vay: 800.000.000 đồng và Hợp đồng thế chấp của bên thứ ba số: 177/2014-HĐTC/NHCT740 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng để đảm bảo số tiền vay 450.000.000đ.

Tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/4/2015 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Phan Diệu S với ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T trả 400.000.000đ cho ông N, bà S.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Phan Diệu S trả diện tích diện tích 16.981m² (tại các điểm 10,6,7,9,17,16,15,14,13,12,11 theo sơ đồ hiện trạng khu đất được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân lập ngày 20/4/2017) cho ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T (kèm theo sơ đồ hiện trạng).

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T phải chịu: 75.118.750đồng (làm tròn: 75.118.000 đ)

Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam không phải chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam: 25.211.000đ theo phiếu thu số 0012664 ngày 30 tháng 11 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Ông N, bà S phải chịu 200.000đ án phí được khấu trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: 0001914 ngày 03/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Út L, bà Lê Thị T phải hoàn trả chi phí tố tụng cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam số tiền: 3.710.000 đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi Nhận :

- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THA huyện Phú Tân;
- Các đương sự;
- Lưu TA;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đào Chí Keo