

Bản án số: 06/2019/DS-ST

Ngày: 05/4/2019.

*“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và tranh chấp hợp đồng cầm cố QSDĐ”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/. Ông Trần Văn Hồng.

2/. Ông Đàm Thanh Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tòng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2017/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2019/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: Số ..., đường NTMK, phường ..., quận ..., thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1992 – Nhân viên xử lý nợ (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ liên lạc: Số ..., đường THĐ, phường ..., thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Ngọc A, sinh năm 1959 (có mặt tại phiên tòa).

2.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp MH, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông Lê Ngọc A tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền lập ngày 12/3/2019.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Lê Văn T, sinh năm 1982.

3.2. Chị Lê Thị T, sinh năm 1989.

3.3. Anh Lê Văn C, sinh năm 1991.

3.4. Anh Lê Văn M, sinh năm 1994.

3.5. Anh Lê Văn T, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp MH, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự anh Lê Văn T, chị Lê Thị T, anh Lê Văn C, anh Lê Văn M, anh Lê Văn T cùng ủy quyền cho ông Lê Ngọc A tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền lập ngày 12/3/2019.

3.6. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964 (có mặt tại phiên tòa).

3.7. Bà Phan Thị Lệ B, sinh năm 1965 (có mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp MH, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3.8. Anh Lê Văn Đ, sinh năm 1982 (có mặt tại phiên tòa).

3.9. Chị Trần Thị N, sinh năm 1987 (có mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp MH, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3.10. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1974 (có mặt tại phiên tòa).

3.11. Bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1978 (có mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp MH, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3.12. Bà Lê Thị C (vắng mặt tại phiên tòa).

3.13. Ông Nguyễn Văn C (vắng mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: nhà số ..., ấp MH, xã LB, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 23/11/2017 và trong quá trình xét xử, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N trình bày:

Vào ngày 27/7/2016 ông Lê Ngọc A, bà Nguyễn Thị T có vay của Ngân hàng TMCP A chi nhánh Sóc Trăng số tiền 400.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số SOC.CN.359.200716 và được giải ngân bằng kế ước nhận nợ số 220582719 ngày 28/7/2016. Thỏa thuận cụ thể như sau: Thời hạn vay 120 tháng (từ ngày 28/7/2016 đến ngày 28/7/2026); mục đích vay: Tiêu dùng - Khác- Sửa chữa nhà, mua máy cày; phương thức trả nợ: 03 tháng trả vốn 01 lần và trả lãi theo

hợp đồng; lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm, lãi suất vay ngày 12,5%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay ông A, bà T đã dùng tài sản của mình để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOC.BĐCN.234.200716 ngày 27/7/2016, gồm có các tài sản sau đây: thửa đất số 118 và thửa số 39, cùng tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Mỹ Hương, xã Long Bình, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành G 828497, do UBND huyện Thạnh Trị cấp ngày 22/01/1995.

Trong quá trình vay, ông A và bà T thực hiện trả nợ vay đúng hạn, nhưng đến ngày 01/8/2017 thì ông, bà vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước thời hạn, đến ngày 01/9/2017 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ của ông A, bà T sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 05/4/2019, ông A và bà T còn nợ Ngân hàng: Tiền vốn 360.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 21.894.921 đồng, tiền lãi quá hạn là 96.784.500 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Ngọc A và bà Nguyễn Thị T trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc và tiền lãi tính đến ngày 05/4/2019 nêu trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 06/4/2019 cho đến khi trả dứt nợ. Trường hợp ông A và bà T không thực hiện nghĩa vụ thì yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình xét xử, bị đơn ông Lê Ngọc A đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, anh Lê Văn T, chị Lê Thị T, anh Lê Văn C, anh Lê Văn M, anh Lê Văn T trình bày:

Ông thừa nhận có vay của Ngân hàng TMCP A số tiền 400.000.000 đồng và thế chấp tài sản đúng như lời trình bày của đại diện Ngân hàng. Ông thống nhất với số tiền còn nợ theo Ngân hàng đã kết toán nêu trên, nhưng hiện tại gia đình ông đang gặp khó khăn về tài chính nên yêu cầu Ngân hàng cho trả dần số tiền nợ, theo phương thức là định kỳ 06 tháng trả cho Ngân hàng 40.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ.

Theo đơn yêu cầu độc lập lập ngày ngày 09/8/2018 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Đ trình bày:

Vào ngày 16/11/2016, vợ chồng anh có nhận cổ phần đất ruộng, diện tích 4.912,7m² thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 09 của vợ chồng ông Lê Ngọc A với giá 80.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 05 năm. Nay anh được biết phần đất này, vợ chồng ông A đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Do vậy, anh yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa anh với vợ chồng ông A, bà T lập ngày 16/11/2016 là vô hiệu, buộc ông A và bà T trả lại cho anh số tiền 80.000.000 đồng, anh đồng ý trả lại cho ông A, bà T phần đất nhận cầm cố nêu trên.

Theo đơn yêu cầu độc lập lập ngày 09/8/2018 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 11/3/2014 âm lịch, vợ chồng ông có nhận cổ phần đất ruộng, diện tích 2.974,3m² thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 09 của vợ chồng ông Lê Ngọc A với giá 40.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 05 năm. Nay ông được biết phân đất này, vợ chồng ông A đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông với vợ chồng ông A, bà T lập ngày 11/3/2014 âm lịch là vô hiệu, buộc ông A và bà T trả lại cho ông số tiền 40.000.000 đồng, ông đồng ý trả lại cho ông A, bà T phân đất nhận cầm cố nêu trên.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 09/8/2018 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Vào ngày 18/4/2015, vợ chồng ông có nhận cổ phần đất ruộng, diện tích 14.772,2m² thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 09 của vợ chồng ông Lê Ngọc A với giá 215.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 05 năm. Nay ông được biết phân đất này, vợ chồng ông A đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông với vợ chồng ông A, bà T lập ngày 18/4/2015 là vô hiệu, buộc ông A và bà T trả lại cho ông số tiền 215.000.000 đồng, ông đồng ý trả lại cho ông A, bà T phân đất nhận cầm cố nêu trên.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị C và ông Nguyễn Văn C đã được Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không có văn bản trình bày ý kiến cung cấp cho Tòa án.

Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. **Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án có phát sinh yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất, do vậy cần phải bổ sung thêm quan hệ tranh chấp này.** Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á Châu, buộc ông A và bà T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc và tiền lãi còn thiếu tính đến ngày 05/4/2019 là: vốn gốc 360.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 21.894.921 đồng, lãi quá hạn 96.784.500 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trường hợp, phía ông A và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì xử lý các tài sản thế chấp là thửa đất số 39 và 118 để Ngân hàng thu hồi nợ và ưu tiên cho bà Châm và ông Chung mua lại phân đất đang quản lý tại thửa 39. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T2 về việc xử lý hợp đồng cầm cố đất vô hiệu đối với các thửa 118; xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

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 hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa:

[1]. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như: bà Lê Thị C và ông Nguyễn Văn C đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần phải xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Xét về nội dung vụ án:

[3]. Qua xem xét hợp đồng tín dụng số SOC.CN.359.200716, ngày 27/7/2016, thể hiện ông Lê Ngọc A và bà Nguyễn Thị T có vay của Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền 400.000.000 đồng. Thỏa thuận của hợp đồng như sau: Thời hạn vay 120 tháng (từ ngày 28/7/2016 đến ngày 28/7/2026); mục đích vay: tiêu dùng; phương thức trả nợ: 03 tháng trả vốn 01 lần với số tiền 10.000.000 đồng và trả lãi theo hợp đồng; lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm (sau 06 tháng lãi suất sẽ được điều chỉnh biến động theo thỏa thuận tại mục 2.2.1 Điều 2 của Khế ước nhận nợ), lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

[4]. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông A và bà T đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn 40.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 27/01/2017. Phía ông A và bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi cho Ngân hàng kể từ ngày 28/01/2017 cho đến nay. Vào ngày 01/8/2017, Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn và đến ngày 01/9/2017 thì đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu là 360.000.000 sang nợ quá hạn.

[5]. Xét thấy, ông A và bà T đã nhận toàn bộ số tiền vốn vay 400.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ lập ngày 28/7/2016, nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo như các bên đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết ngày 27/7/2016. Vì ông A và bà T đã vi phạm hợp đồng, nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông A và bà T thanh toán toàn bộ số tiền vốn gốc và tiền lãi là có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Số tiền ông A và bà T còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 05/4/2019 (ngày xét xử) là: tiền vốn gốc là 360.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 21.894.921 đồng và tiền lãi quá hạn là 96.784.500 đồng.

[6]. Xét về tài sản thế chấp là các thửa đất số 118 và thửa số 39, cùng tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Mỹ Hương, xã Long Bình, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND huyện Thạnh Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Ngọc A vào ngày 22/01/1995. Ngân hàng TMCP Á Châu cùng ông A, bà T (có sự ủy quyền của các con là: Lê Văn T, Lê Thị T, Lê Văn C, Lê Văn M, Lê Văn T) đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOC.BĐCN.234.200716 ngày 27/7/2016, có công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp. Nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông A và bà T 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.

[7]. Xét yêu cầu độc lập của anh Lê Văn Đ về việc: tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa anh với vợ chồng ông A, bà T lập ngày 16/11/2016 là vô hiệu, buộc ông A và bà T trả lại cho anh số tiền cố đất 80.000.000 đồng, anh đồng ý trả lại cho ông A, bà T phần đất nhận cầm cố diện tích 4.912,7m² thuộc thửa đất số 118. Phía ông A và bà T cũng thống nhất với yêu cầu của anh Đ. Xét thấy, theo quy định của Bộ luật Dân sự thì đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố, theo Luật đất đai quy định người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất, vì vậy việc các bên xác lập giao dịch cố đất là trái với quy định pháp luật, nên việc anh Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Vì giao dịch bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập, nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: ông A, bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đ, chị Nữ số tiền 80.000.000 đồng, ngược lại anh Đ, chị Nữ có nghĩa vụ giao trả cho ông A, bà T diện tích đất 4.912,7m² thuộc thửa đất số 118.

[8]. Tương tự, xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T2 về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố đất xác lập với vợ chồng ông A, bà vô hiệu, phía ông A và bà T cũng thống nhất. Căn cứ theo quy định pháp luật như đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Tấn và ông Tào: buộc ông A và bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông Tấn, bà Ba số tiền cố đất 40.000.000 đồng; buộc ông A và bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông Tào, bà Đang số tiền cố đất 215.000.000 đồng; buộc ông Tấn, bà Ba có nghĩa vụ giao trả cho ông A, bà T diện tích đất 2.974,3m² thuộc thửa đất số 118; buộc ông Tào, bà Đang có nghĩa vụ giao trả cho ông A, bà T diện tích đất 14.772,2m² thuộc thửa đất số 118.

[9]. Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 09, diện tích thực tế theo kết quả đo đạc của Tòa án là 1.461,4m² (đã trừ diện tích lộ là 57,4m² và diện tích đất giáp kênh xáng Ngã Năm là 91,3m²). Hiện tại vợ chồng ông A, bà T đang quản lý sử dụng với diện tích 989,2m² và vợ chồng bà Lê Thị C, ông Nguyễn Văn C đang quản lý sử dụng với diện tích 472,2m². Trên phần đất vợ chồng ông A quản lý sử dụng có cất căn nhà chính kết cấu: nhà lá, cột cây, đòn tay gỗ, nền xi măng, mái tol xi măng, vách tol thiếc và nhà phụ là: mái lá, vách lá, cột gỗ, đòn tay gỗ, nền đất; các tài sản này là của vợ chồng ông A, bà T; đồng thời vợ chồng

ông A có cho con là Lê Văn T dựng nhà tạm kết cấu: mái lá, vách lá, cột gỗ, đòn tay gỗ, nền đất (hiện nay đã hư hỏng không còn giá trị). Trên phần đất vợ chồng bà Chậm, ông Chung quản lý sử dụng có xây dựng căn nhà kết cấu: Cột đúc bê tông cốt thép, mái tol xi măng, đòn tay gỗ, vách tol thiếc, nền xi măng. Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 39 để thu hồi nợ cho Ngân hàng, thì được quyền xử lý luôn phần tài sản của vợ chồng ông A, bà T gắn liền với thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Riêng đối với phần đất bà Chậm và ông Chung đang quản lý sử dụng diện tích 472,2m² tại thửa 39, trên đất có xây dựng căn nhà, thì bà Chậm và ông Chung được quyền tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015, dành quyền ưu tiên cho bà Chậm và ông Chung mua lại phần đất này và thanh toán giá trị tương ứng tại thời điểm xử lý cho Ngân hàng TMCP ACB để thu hồi nợ của ông A và bà T.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông A và bà T phải chịu chi phí thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp với số tiền là 11.550.000 đồng. Vì Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước số tiền này để làm thủ tục tố tụng, do vậy phía ông A và bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng.

Ông A, bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận là 23.147.176 đồng; phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của anh Lê Văn Đ được chấp nhận là 300.000 đồng; phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T được chấp nhận là 300.000 đồng; phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 được chấp nhận là 300.000 đồng. Tổng cộng số tiền án phí ông A, bà T 24.047.176 đồng, tuy nhiên ông A là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, như vậy bà T có nghĩa vụ nộp số tiền 12.023.588 đồng.

[11]. Đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trên có căn cứ và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 299, Điều 325, khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 157, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A đối với bị đơn ông Lê Ngọc A và bà Nguyễn Thị T:

Buộc ông Lê Ngọc A và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn gốc là 360.000.000 đồng (*ba trăm sáu mươi triệu đồng*), và tiền lãi tính đến ngày 05/4/2019 (ngày xét xử) là 118.679.421 đồng (*một trăm mười tám triệu, sáu trăm bảy mươi chín ngàn, bốn trăm hai mươi một đồng*), tổng cộng là 478.679.421 đồng (*bốn trăm bảy mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi chín ngàn, bốn trăm hai mươi một đồng*).

Kể từ ngày 06/4/2019 cho đến khi ông Lê Ngọc A và bà Nguyễn Thị T thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Á Châu, thì hàng tháng ông A, bà T còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc con nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ lập ngày 28/7/2016.

Trường hợp ông Lê Ngọc A và bà Nguyễn Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng TMCP Á Châu được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm xử lý các tài sản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOC.BĐCN.234.200716 ngày 27/7/2016 để thu hồi nợ, cụ thể:

Quyền sử dụng đất của ông A, bà T gắn liền với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 09, diện tích 24.853,1m², tọa lạc ấp Mỹ Hương, xã Long Bình, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G828497 ngày 22/01/1995.

Quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác của ông A, bà T gắn liền với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 09, diện tích thực tế là 1.461,4m², tọa lạc ấp Mỹ Hương, xã Long Bình, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G828497 ngày 22/01/1995. Khi xử lý thửa đất 39 dành quyền ưu tiên cho bà Chậm và ông Chung mua lại phần đất đang quản lý sử dụng có diện tích 472,2m² tại thửa 39, trên đất có xây nhà căn nhà, phía bà Chậm và ông Chung có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất tại thời điểm xử lý cho Ngân hàng TMCP Á Châu để thu hồi nợ của ông A, bà T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Văn Đ về xử lý hợp đồng cổ đất với ông A, bà T:

Buộc ông A, bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đang, chị Nữ số tiền 80.000.000 đồng (*tám mươi triệu đồng*).

Buộc anh Đang, chị Nữ có nghĩa vụ giao trả cho ông A, bà T phần đất đang quản lý sử dụng diện tích 4.912,7m² tại thửa đất số 118, ấp Mỹ Hương, xã Long Bình, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 204 có số đo 36,96m; hướng Tây giáp thửa 120 có số đo 37,17m; hướng Nam

giáp phần còn lại của thửa đất 118 có số đo 131,79m; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất 118 có số đo 133,45m.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T về xử lý hợp đồng có đất với ông A, bà T:

Buộc ông A và bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông Tấn, bà Ba số tiền cổ đất 40.000.000 đồng (*bốn mươi triệu đồng*).

Buộc ông Tấn, bà Ba có nghĩa vụ giao trả cho ông A, bà T phần đất đang quản lý sử dụng diện tích 2.974,3m² tại thửa đất số 118, ấp Mỹ Hương, xã Long Bình, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 117 có số đo 7,02m + 18,35m + 16,51m; hướng Tây giáp thửa 120 có số đo 21,12m; hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất 118 có số đo 133,45m; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất 118 có số đo 114,43m.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 về xử lý hợp đồng có đất với ông A, bà T:

Buộc ông A và bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông Tào, bà Đang số tiền cổ đất 215.000.000 đồng (*hai trăm mười lăm triệu đồng*).

Buộc ông Tào, bà Đang có nghĩa vụ giao trả cho ông A, bà T phần đất đang quản lý sử dụng diện tích 14.772,2m² tại thửa đất số 118, ấp Mỹ Hương, xã Long Bình, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 204 có số đo 113,98m; hướng Tây giáp thửa 120 có số đo 114,77m; hướng Nam giáp thửa đất 203 có số đo 126,66m; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất 118 có số đo 131,79m.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông A và bà T phải chịu chi phí thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp với số tiền là 11.550.000 đồng (*mười một triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng*). Ông A và bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng TMCP Á Châu.

Ông A phải chịu án phí, nhưng ông là người cao tuổi nhưng được miễn nộp tiền án phí.

Bà T phải chịu án phí số tiền 12.023.588 đồng (*mười hai triệu, không trăm hai mươi ba ngàn, năm trăm tám mươi tám đồng*).

Ngân hàng TMCP Á Châu không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.619.000 đồng (*chín triệu, sáu trăm mười chín ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0008152, ngày 07/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Anh Lê Văn Đ không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0001533, ngày 09/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0001534, ngày 09/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Nguyễn Văn T2 không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0001532, ngày 09/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

6. Kể từ ngày những người được thi hành án về tiền nêu trên (trừ Ngân hàng TMCP Á Châu) có đơn yêu cầu thi hành án, thì những người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

Các đương sự 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 theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày niêm yết hợp lệ bản án.

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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
(*Ký tên, ghi rõ họ tên*)

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(*Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu*)

Phạm Quang Nhuận