

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ VĨNH CHÂU
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 72/2024/DS-ST

Ngày: 24 – 5 – 2024

*“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hiếu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Triệu Khánh Long.

2. Bà Nguyễn Huỳnh Hoa.

*- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Hưng, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Vĩnh Châu.*

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu tham gia phiên Tòa: Bà
Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.*

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2019 về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* theo Thông báo tiếp tục đưa vụ án ra xét xử số: 14/2024/TB ngày 25 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn: Ngân hàng N .*

Địa chỉ: Số nhà 02 đường L , phường Th , Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Dương Thị Bích T , sinh
năm 1986 (Có mặt).*

Địa chỉ: Số nhà 45C đường Ng , Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* *Bị đơn:* Bà Lý Thúy O , sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 216 đường Ng , khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

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

- Ông Nguyễn Tuấn A , sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 216 đường Ng , Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Nguyễn Văn Qu , sinh năm 1953 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 254 đường Ng , Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Võ Thị H (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng;

- Ông Mai Hoàng H1, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 88 ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Nguyễn Thị L , sinh năm 1957 (Vắng mặt).

- Ông Thái Văn Qu1, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Trần Văn Tr (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm Đ , phường V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Lê Hoàng Th , sinh năm 1975 (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị K , sinh năm 1975 (Vắng mặt).

- Chị Lê Thị Xuân M , sinh năm 1997 (Vắng mặt).

- Anh Lê Gia Kh , sinh năm 2003 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Nguyễn Hồng X , sinh năm 1970 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Võ Thị T1, sinh năm 1953 (Đã chết năm 2020).

Địa chỉ: Số nhà 254 đường Ng , Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị Tuyết:*

- Ông Nguyễn Văn Qu , sinh năm 1953 (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Qu2, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn B , sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 254 đường Ng , Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Nguyễn Tuấn A , sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 216 đường Ng , Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Nguyễn Thị K , sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/02/2019 của nguyên đơn và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện do nguyên đơn ủy quyền bà Dương Thị Bích T trình bày:

Ngày 25/9/2014, Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng với bà Lý Thúy O đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201400866/HĐTD. Theo Hợp đồng, Ngân hàng cho bà O vay số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng); mục đích vay để nuôi tôm; lãi suất 7.9%/năm; thanh toán trả lãi hàng tháng, trả nợ gốc 01 lần khi đến hạn; thời hạn vay là 12 tháng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, bà O , ông Nguyễn Tuấn A , ông Nguyễn Văn Qu và bà Võ Thị T1 đã ký kết với Ngân hàng các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 965/2014/P1/HĐTC ngày 25/9/2014, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808673 số vào sổ cấp giấy là CH 00364; phần đất thuộc thửa 1097 tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 08/7/2011 cho bà Lý Thúy O và ông Nguyễn Tuấn A .

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 966/2014/P1/HĐTC ngày 25/9/2014, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709828, số vào sổ cấp giấy là 819130411166; phần đất thuộc thửa

1201 tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại khóm W , phường V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 31/3/2009 do chị Lý Thúy O và anh Nguyễn Tuấn A .

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 967/2014/P1/HĐTC ngày 25/9/2014, tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 802878, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0019 QSDĐ/58070306; phần đất thuộc thửa 145 và 225 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 10/5/1997 cho hộ bà Võ Thị T1.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 093250, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 81913030530; phần đất thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 13/4/2007 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 091843, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 81913030393; phần đất thuộc thửa 881 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) ngày 22/3/2006 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610573, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00378; phần đất thuộc thửa 81 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp ngày 02/8/2013 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00379; phần đất thuộc thửa 79 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; và số CH00378 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp ngày 02/8/2013 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

Thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân và bà O đã nhận số tiền vay là 1.684.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm tám mươi bốn triệu đồng).

Tính đến ngày 24/5/2024, bà O đã thanh toán cho Ngân hàng được một phần tiền vốn gốc và lãi. Hiện nay, bà O còn nợ Ngân hàng tổng cộng là 1.989.447.393đ (một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi ba đồng) trong đó nợ gốc là 584.000.000đ (năm trăm tám mươi bốn triệu đồng), lãi trong hạn là 1.183.498.122đ (một tỷ một trăm tám mươi ba triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn một trăm hai mươi hai đồng), lãi quá hạn là 221.949.271đ (hai trăm hai mươi một triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi một đồng). Nay, Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Lý Thúy O phải thanh toán cho Ngân hàng số nợ nêu trên và lãi phát sinh kể từ ngày 25/5/2024 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ trong trường hợp bà O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Đến ngày 25/4/2024, Ngân hàng nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là:

Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709828, số vào sổ cấp giấy là 819130411166; phần đất thuộc thửa 1201 tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại khóm W, phường V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 31/3/2009 cho bà Lý Thúy O và ông Nguyễn Tuấn A.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 802878, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0019 QSĐĐ/58070306; phần đất thuộc thửa 145 và 225 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 10/5/1997 cho hộ bà Võ Thị T1.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 093250, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 81913030530; phần đất thuộc

thửa 274 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 13/4/2007 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 091843, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 81913030393; phần đất thuộc thửa 881 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) ngày 22/3/2006 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

Ngân hàng chỉ yêu cầu xử lý tài sản là các quyền sử dụng đất sau trong trường hợp bà O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 808673 số vào sổ cấp giấy là CH 00364; phần đất thuộc thửa 1097 tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 08/7/2011 cho bà Lý Thúy O và ông Nguyễn Tuấn A .

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610573, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00378; phần đất thuộc thửa 81 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp ngày 02/8/2013 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00379; phần đất thuộc thửa 79 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; và số CH00378 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp ngày 02/8/2013 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, Ngân hàng yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với bị đơn Lý Thúy O : Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng bà O không phản đối, không có văn bản trình bày ý kiến và nguyện vọng của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có tiến hành triệu

tập các đương sự; bà O cũng vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho các đương sự được biết và đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa ngày 11/4/2024, bà O vẫn vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hồng X có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa; tại đơn yêu cầu độc lập và đơn xin vắng mặt, ông X yêu cầu như sau: Vào năm 2015, ông Nguyễn Tuấn A đến nhà gặp ông X, cầm cố cho ông X 15.000m² đất tại thửa 145 và 881 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng với số vàng là 50 chỉ vàng 24k, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp T. Diện tích đất cầm cố là của bà T1 nên bà T1 đi cùng với ông A và đồng ý cho cầm cố, tuy nhiên số vàng cầm cố là do ông A nhận. Sau đó, đến năm 2017, ông A gặp ông X để nhận thêm 10 chỉ vàng 24k và 80.000.000đồng; tổng cộng là 60 chỉ vàng 24k và 80.000.000đồng.

Tại đơn yêu cầu độc lập, ông X yêu cầu ông A và bà Võ Thị T1 cùng trả cho ông số tiền, vàng nêu trên. Tuy nhiên, nay ông X không yêu cầu bà Võ Thị T1 mà chỉ yêu cầu ông A trả cho ông số tiền, vàng nhận cầm cố là 60 chỉ vàng 24k và 80.000.000đồng, ông X đồng ý trả lại phần đất đã cầm cố tại thửa 145 và 881 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị T1 là ông Nguyễn Tuấn A vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết, ông A trình bày ý kiến như sau: Vào năm 2014, vợ ông A là bà Lý Thúy O có vay của Ngân hàng N và còn nợ lại vốn và lãi đúng như Ngân hàng trình bày, mục đích vay là để vợ chồng nuôi tôm. Lúc vay, vợ chồng ông A và bà O có thể chấp một số diện tích đất của vợ chồng ông và một số diện tích đất của mẹ ông A là bà Võ Thị T1. Do việc nuôi tôm thua lỗ nên vợ chồng ông không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng. Hiện nay, ông A đang tiến hành bán một số tài sản để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Bà Võ Thị T1, sinh năm 1955 là mẹ ruột của ông A, bà T1 đã chết vào ngày 02/5/2020, cha của bà T1 là ông Võ Văn G, sinh năm 1921 mất năm 2007, mẹ tên Lâm Thị U, sinh năm 1923 mất năm 2004; bà T1 có chồng là ông Nguyễn Văn Qu

và 4 người con là Nguyễn Thị Qu2, Nguyễn Văn B , Nguyễn Thị K , và Nguyễn Tuấn A . Ngoài ra, bà T1 không có con chung, con riêng nào khác, bà T1 không vi phạm chế độ hôn nhân một vợ một chồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng X , ông A thừa nhận đúng theo lời trình bày của ông X , là vào năm 2015, ông A được sự đồng ý của bà T1, cầm cố cho ông X phần đất tại các thửa 145 và 881 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp T và ông A có nhận của ông X tổng cộng với 60 chỉ vàng 24k và 80.000.000đồng, nhưng hiện chưa có tiền để trả cho ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Th vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Th trình bày ý kiến như sau: Ông Lê Hoàng Th trước đây là chồng của bà Nguyễn Thị K , con rể của bà T1 và ông Qu. Năm 1996, sau khi kết hôn với bà K thì ông Qu và bà T1 có cho vợ chồng ông căn nhà bằng cây cùng phần đất tọa lạc tại thửa 79 tờ bản đồ 04 ấp T , xã V ; lúc cho chỉ nói bằng miệng, chưa làm giấy tờ sang tên nhưng trong gia đình ai cũng biết và không phản đối hay có tranh chấp gì. Đến khoảng năm 2005, vợ chồng ông Th đã xây lại căn nhà kiên cố; nhà xây tường gạch 10, đổ bê tông cốt thép, mái tôl, lát nền gạch men. Vợ chồng ông sinh sống ở tại căn nhà này đến năm 2017, nay bà K đã đi thành phố Hồ Chí Minh làm và giao căn nhà cho ông Th sinh sống cùng với hai con là Lê Thị Xuân M và Lê Gia Kh .

Khi Tòa án xuống xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất bà Oanh thế chấp vay tiền của Ngân hàng thì ông Thọ mới biết được một phần căn nhà của ông có chiều ngang 7,2m x chiều dài 13m (phần phía sau đến cuối căn nhà, cách đường lộ đal 25m) và phần đất tại thửa 79 đã bị thế chấp cho Ngân hàng. Từ khi ông Thọ sinh sống trên căn nhà này đến nay, chưa từng thấy có cơ quan nào tiến hành thẩm định phần đất này nên việc Ngân hàng chấp nhận phần thế chấp căn nhà và đất này để cho bà Oanh vay là không đúng.

Ông Th đã được cha mẹ vợ cho phần đất này và ông đã xây dựng nhà kiên cố, sinh sống ổn định trên 20 năm không có ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Nay, ông Th yêu cầu ổn định căn nhà và diện tích đất cha mẹ vợ đã cho để cho hai con của ông

sinh sống. Việc bà Lý Thúy O thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng là không đúng vì phần đất đã cho ông xây dựng sinh sống từ lâu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bà L trình bày ý kiến như sau: Bà L là em của ông Nguyễn Văn Qu và là cô chồng của bà Lý Thúy O . Vào ngày 22/7/2019, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định đối với tài sản do ông Qu – bà T1 ký thế chấp cho bà O vay tại Ngân hàng có thửa đất số 225 tờ bản đồ số 04 tọa lạc ấp T , xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Thửa đất này có nguồn gốc đúng là của bà T1– ông Qu , sau đó vợ chồng bà T1 bán cho ông H2 (không nhớ họ), ông H2 bán lại cho bà Nguyễn Thị H3 là chị ruột của bà L (các bên mua bán bằng miệng không làm giấy tờ gì). Đến năm 2011, bà H3 bán lại cho bà L toàn bộ khu đất hiện nay gia đình bà L đang sống bao gồm cả thửa 225 tờ bản đồ số 04 tọa lạc ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi mua đất, bà L thấy ông A làm việc tại Phòng tài nguyên – Môi trường nên nhờ ông A làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ các phần đất này cho bà L và có trả tiền cho ông A , sau khi làm xong, ông A đưa các giấy tờ nhà đất cho bà L , việc thửa 225 tờ bản đồ số 04 chưa sang tên cho bà L , bà L không biết cho đến khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà L không đồng ý việc ông Qu – bà T1 thế chấp đất này để bà O vay tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hoàng H vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông H trình bày ý kiến như sau: Ông H có thuê 02 ao nuôi Tôm tại thửa 274 tờ bản đồ 04 tọa lạc ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; của ông Qu – bà T1, thời hạn thuê từ tháng 02/2019 đến tháng 02/2020; ông H thuê thông qua bà Võ Thị H4 là chị ruột của bà T1. Ông H không biết gì về việc thế chấp đất cho Ngân hàng, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, ông H không có ý kiến gì.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Qu , bà Võ Thị H4, ông Thái Văn Qu1, ông Trần Văn Tr , bà Nguyễn Thị K, chị Lê Thị Xuân M, anh Lê Gia Kh ; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị T1 là ông Nguyễn Văn Qu , bà Nguyễn Thị Qu2, ông Nguyễn Văn B , bà Nguyễn Thị K: Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng các đương

sự nêu trên không phản đối, không có văn bản trình bày ý kiến và nguyện vọng của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có tiến hành triệu tập các đương sự; các đương sự nêu trên cũng vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho các đương sự được biết và đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa ngày 11/4/2024, các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hồng X đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật, riêng bị đơn Lý Thúy O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị T1 mặc dù Tòa án đã triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đề nghị Hội đồng xét xử xác định thêm quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Về thời hạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, để án quá hạn.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Lý Thúy O có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi đến ngày 24/5/2024, tổng cộng là 1.989.447.393đ (một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi ba đồng) trong đó nợ gốc là 584.000.000đ (năm trăm tám mươi bốn triệu đồng), lãi trong hạn là 1.183.498.122đ (một tỷ một trăm tám mươi ba triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn một trăm hai mươi hai đồng), lãi quá hạn là 221.949.271đ (hai trăm hai mươi một triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi một đồng). Đồng thời, bà O còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất của Hợp đồng kể từ ngày 25/5/2024 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp bà O không thực hiện nghĩa vụ

trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ bao gồm các tài sản là các quyền sử dụng đất là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808673 số vào sổ cấp giấy là CH 00364; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 08/7/2011 cho bà Lý Thúy O và ông Nguyễn Tuấn A ; phần đất có diện tích 232m² thuộc thửa 1097 tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610573, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00378; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp ngày 02/8/2013 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu; phần đất có diện tích 476,8m² tại thửa 81 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00379; thửa 79 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; và số CH00378 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp ngày 02/8/2013 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu; phần đất có diện tích 685,5m² tại thửa 79 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Dành quyền ưu tiên mua lại cho ông Lê Hoàng Th và bà Nguyễn Thị K đối phần đất ông Th - bà K xây nhà thuộc thửa 79 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án do nguyên đơn rút yêu cầu.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng X, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông X , tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 11/12/2015 giữa ông X với ông A là vô hiệu, buộc ông A có trách nhiệm trả cho ông X số vàng là 60 chỉ vàng 24k quy ra tiền tại thời điểm xét xử là 7.500.000đồng/1 chỉ vàng 24k = 450.000.000đồng và 80.000.000đồng, tổng cộng là 530.000.000đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông X về việc trả lại phần đất đã cầm cố tại thửa 145 và 881 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng cho gia đình bà T1 và ông A .

Quyết định về nghĩa vụ chịu án phí đối với đương sự theo quy định của pháp

luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Lý Thúy O cư trú tại Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn Lý Thúy O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Văn Qu, bà Võ Thị H4, ông Mai Hoàng H, ông Thái Văn Qu1, bà Nguyễn Thị L, ông Trần Văn Tr, ông Lê Hoàng Th, bà Nguyễn Thị K, chị Lê Thị Xuân M, anh Lê Gia Kh; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị T1 là ông Nguyễn Văn Qu, bà Nguyễn Thị Qu2, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Tuấn A đã được triệu tập họp lệ hai lần tham gia phiên tòa, đều vắng mặt không có lý do nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Hồng X có đơn xin giải quyết vắng mặt. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt bà Lý Thúy O, ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Văn Qu, bà Võ Thị H4, ông Mai Hoàng H, ông Thái Văn Qu1, bà Nguyễn Thị L, ông Trần Văn Tr, ông Lê Hoàng Th, bà Nguyễn Thị K, chị Lê Thị Xuân M, anh Lê Gia Kh, bà Nguyễn Thị Qu2, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Hồng X.

[2] Về nội dung giải quyết:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Xét tính hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201400866/HĐTD ngày 25/9/2014. Bà Lý Thúy O đã nhận đủ số tiền vay là 1.684.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm tám mươi bốn triệu đồng); mục đích vay để nuôi tôm. Nội dung của hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật. Xác định hợp đồng tín dụng số 7606LAV201400866/HĐTD ngày 25/9/2014 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân và bà O đã nhận đủ tiền vay là 1.684.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm tám mươi bốn triệu đồng). Như vậy Ngân hàng đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi vay được tiền, bà O đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng như thỏa thuận trong hợp đồng, bà O chỉ trả được một phần vốn gốc, hiện còn nợ lại tiền vốn gốc là 584.000.000đ (năm trăm tám mươi bốn triệu đồng) chưa thanh toán cho Ngân hàng. Như vậy, bà O đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phải trả toàn bộ số nợ gốc là 584.000.000đ (năm trăm tám mươi bốn triệu đồng) có cơ sở chấp nhận.

[2.1.2] Đối với nợ lãi: Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201400866/HĐTD ngày 25/9/2014 có lãi suất thỏa thuận là 7,9%/năm; trả lãi hàng tháng. Đây là lãi suất do các bên thỏa thuận và không vi phạm các quy định của pháp luật về lãi suất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, bà O đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà O phải trả nợ lãi trên dư nợ gốc là có cơ sở chấp nhận.

Kể từ ngày 25/5/2024, bà O còn phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[2.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tại đơn khởi kiện, Nguyên đơn yêu cầu việc xử lý các tài sản thế chấp để thi hành án. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

[2.3.1] Phần tài sản Ngân hàng yêu cầu phát mãi trong trường hợp bà O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808673 số vào sổ cấp giấy là CH 00364; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 08/7/2011 cho bà Lý Thúy O và ông Nguyễn Tuấn A ; phần đất có diện tích 232m² thuộc thửa 1097 tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 520.
- + Hướng Tây giáp thửa 392.

+ Hướng Nam giáp thửa 372.

+ Hướng Bắc giáp thửa 518.

Tài sản trên đất không có, chỉ có cây tạp.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610573, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00378; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp ngày 02/8/2013 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu ; phần đất có diện tích 476,8m² tại thửa thửa 81 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T, xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp lộ Đal.

+ Hướng Tây giáp kênh.

+ Hướng Nam giáp thửa 66.

+ Hướng Bắc giáp thửa 82.

Trên đất không có tài sản, hiện bỏ hoang.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00379; thửa 79 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T, xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; và số CH00378 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp ngày 02/8/2013 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu ; phần đất có diện tích 685,5m² tại thửa 79 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T, xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 93.

+ Hướng Tây giáp thửa 312.

+ Hướng Nam giáp thửa 78.

+ Hướng Bắc giáp thửa 86

Tài sản trên đất có một phần căn nhà của ông Lê Hoàng Th và bà Nguyễn Thị K hiện do ông Th và hai con Lê Thị Xuân M , Lê Gia Kh đang sinh sống. Căn nhà được xây dựng trên 10 năm có hiện trạng là: Tường xây gạch 10, cột bê tông cốt thép, mái lợp tôn, nền lót gạch men. Diện tích căn nhà nằm trong thửa 79 có chiều ngang 7,2m x chiều dài 13m.

Khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản thì vợ chồng bà O – ông A , vợ chồng ông Qu – bà T1 tự nguyện, trực tiếp ký kết với Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận định: Khi ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản, đã thực hiện đúng về hình thức,

trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp do hai bên ký kết có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản.

Riêng đối với căn nhà của ông Th và bà K hiện do ông Th và hai con Lê Thị Xuân M , Lê Gia Kh đang sinh sống. Diện tích căn nhà nằm trong thửa 79 có chiều ngang 7,2m x chiều dài 13m. Xét thấy, theo lời trình bày của ông Th thì do cha mẹ vợ là ông Qu – bà T1 cho đất, nhà cũ, sau khi sinh sống được một thời gian thì hai vợ chồng ông mới xây căn nhà như hiện nay. Ông Th cung cấp cho Tòa án giấy cho đất do ông Qu – bà T1 viết vào ngày 15/6/1996, nhưng không chứng thực tại địa phương và cũng chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông Th và bà K . Ngoài ra, phần đất này đã được ông Qu – bà T1 ký thế chấp bảo đảm cho bà O vay tại Ngân hàng. Việc hai bên lý kết hợp đồng thế chấp tuân thủ các điều kiện do pháp luật quy định nên trong trường hợp nguyên đơn có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nếu bà O vi phạm nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ và phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo đó, trường hợp bà O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ và Ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp thì bị đơn Lý Thúy O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị T1 gồm: ông Nguyễn Văn Qu , ông Nguyễn Tuấn A , ông Lê Hoàng Th , chị Lê Thị Xuân M , anh Lê Gia Kh ; bà Nguyễn Thị K , bà Nguyễn Thị Qu2 và ông Nguyễn Văn B phải bàn giao tài sản theo Hợp đồng thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Riêng đối với phần đất có căn nhà của ông Lê Hoàng Th có chiều ngang 7,2m x chiều dài 13m tại thửa 79 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng thì căn nhà của ông Th đã tồn tại trên đất nhưng gia đình ông Th và ông Qu – bà T1 cũng không có ý kiến gì. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông Th thì khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà O không trả nợ thì ông Th và bà K được quyền ưu tiên mua lại.

[2.3.2] Phần tài sản Ngân hàng rút yêu cầu xử lý phát mãi để đảm bảo cho việc

thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 802878, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0019 QSDĐ/58070306; phần đất thuộc thửa 145 và 225 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 10/5/1997 cho hộ bà Võ Thị T1.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 093250, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 81913030530; phần đất thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 13/4/2007 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 091843, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 81913030393; phần đất thuộc thửa 881 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) ngày 22/3/2006 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709828, số vào sổ cấp giấy là 819130411166; phần đất thuộc thửa 1201 tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại khóm W , phường V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 31/3/2009 cho bà Lý Thúy O và ông Nguyễn Tuấn A .

Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu xử lý tài sản trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ một phần yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án.

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng X về việc buộc ông Nguyễn Tuấn A trả cho ông X số tiền cầm cố là 60 chỉ vàng 24k và 80.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 11/12/2015, hai bên tiến hành lập tờ thỏa thuận cầm cố tài sản, việc ông A cầm cố cho ông X các thửa đất số 145 và 881 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; và ông A đã nhận tiền của ông X với tổng số tiền là 80.000.000đồng và 60 chỉ vàng 24k. Hợp đồng cầm cố này được viết bằng giấy tay, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp T và trong quá trình giải quyết vụ

án, ông A có thừa nhận đã nhận của ông X số tiền là 80.000.000đồng và 60 chỉ vàng 24k để cố đất tại các thửa đất đúng như ông X trình bày. Từ các căn cứ nêu trên, đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, có cơ sở khách quan để kết luận việc giao dịch dân sự giữa các bên đối với việc cầm cố quyền sử dụng đất và ông A có nhận của ông X số tiền là 80.000.000đồng và 60 chỉ vàng 24k là có căn cứ.

Tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”*. Như vậy, Bộ luật dân sự năm 2015 không quy định về cầm cố quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Luật Đất đai năm 2013 không quy định về quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Cụ thể, khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất như sau: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”*. Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cầm cố giữa ông X và ông A là vô hiệu do vi phạm pháp luật.

Tại đơn xin giải quyết vắng mặt, ông X yêu cầu ông A thanh toán số tiền nêu trên cho ông X là có căn cứ nên được chấp nhận: buộc ông A có trách nhiệm trả cho ông X số vàng là 60 chỉ vàng 24k quy ra tiền tại thời điểm xét xử là 7.500.000đồng/1 chỉ vàng 24k = 450.000.000đồng và 80.000.000đồng, tổng cộng là 530.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông X có đơn yêu cầu thi hành án, ông A còn phải trả lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông X về việc trả lại phần đất đã cầm cố tại thửa 145 và 881 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng cho gia đình bà T1 và ông A.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bà O phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.050.000đ (một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bà O phải

trả lại cho nguyên đơn số tiền nêu trên là 1.050.000đ (một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

[5] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bà O phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ thanh toán quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng X được chấp nhận, ông A phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ thanh toán quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

[6] Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 463, 466 và 470, khoản 2 Điều 468, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ vào khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với bị đơn bà Lý Thúy O, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc bị đơn bà Lý Thúy O có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng N dư nợ tính đến ngày 24/5/2024 tổng cộng là 1.989.447.393đ (một tỷ chín trăm tám mươi

chín triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi ba đồng) trong đó nợ gốc là 584.000.000đ (năm trăm tám mươi bốn triệu đồng), lãi trong hạn là 1.183.498.122đ (một tỷ một trăm tám mươi ba triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn một trăm hai mươi hai đồng), lãi quá hạn là 221.949.271đ (hai trăm hai mươi một triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi một đồng).

Đồng thời bà O còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 25/5/2024 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

2. Trường hợp bà Lý Thúy O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng N và Ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bị đơn Lý Thúy O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị T1 gồm: ông Nguyễn Văn Qu, ông Nguyễn Tuấn A, ông Lê Hoàng Th, chị Lê Thị Xuân M, anh Lê Gia Kh; bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị Qu2 và ông Nguyễn Văn B phải giao tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để Ngân hàng thu hồi nợ gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 965/2014/P1/HĐTC ngày 25/9/2014, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808673 số vào sổ cấp giấy là CH 00364; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 08/7/2011 cho bà Lý Thúy O và ông Nguyễn Tuấn A; phần đất có diện tích 232m² thuộc thửa 1097 tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 520.
- + Hướng Tây giáp thửa 392.
- + Hướng Nam giáp thửa 372.
- + Hướng Bắc giáp thửa 518.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 967/2014/P1/HĐTC ngày 25/9/2014, tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610573, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00378; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp ngày 02/8/2013 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu;

phần đất có diện tích 476,8m² tại thửa thửa 81 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp lộ Đal.
- + Hướng Tây giáp kênh.
- + Hướng Nam giáp thửa 66.
- + Hướng Bắc giáp thửa 82.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 610574, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00379; thửa 79 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; và số CH00378 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp ngày 02/8/2013 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu; phần đất có diện tích 685,5m² tại thửa 79 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 93.
- + Hướng Tây giáp thửa 312.
- + Hướng Nam giáp thửa 78.
- + Hướng Bắc giáp thửa 86

Dành quyền ưu tiên mua lại cho ông Lê Hoàng Th và bà Nguyễn Thị K đổi phần đất ông Th - bà K xây nhà thuộc thửa 79 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án do nguyên đơn rút yêu cầu gồm các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 802878, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0019 QSĐĐ/58070306; phần đất thuộc thửa 145 và 225 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 10/5/1997 cho hộ bà Võ Thị T1.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 093250, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 81913030530; phần đất thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 13/4/2007 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 091843, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 81913030393; phần đất thuộc thửa 881 tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) ngày 22/3/2006 cho bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Văn Qu .

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709828, số vào sổ cấp giấy là 819130411166; phần đất thuộc thửa 1201 tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại khóm W , phường V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 31/3/2009 cho bà Lý Thúy O và ông Nguyễn Tuấn A .

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng X đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn A về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố ngày 11/12/2015 giữa ông Nguyễn Hồng X với ông Nguyễn Tuấn A là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hồng X số tiền nhận cầm cố là 60 chỉ vàng 24k quy ra tiền tại thời điểm xét xử là 7.500.000đồng/1 chỉ vàng 24k = 450.000.000đồng và 80.000.000đồng, tổng cộng là 530.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông X có đơn yêu cầu thi hành án, ông A còn phải trả lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông X về việc trả lại phần đất đã cầm cố tại thửa 145 và 881 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng cho gia đình bà Võ Thị T1 và anh Nguyễn Tuấn A .

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Lý Thúy O phải chịu là 1.050.000đ (một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp xong, bà Lý Thúy O có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 1.050.000đ (một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lý Thúy O phải chịu là 71.683.421đ (bảy mươi một triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm hai mươi một đồng).

Ông Nguyễn Tuấn A phải chịu là 25.200.000đ (hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.719.562đ (ba mươi chín triệu bảy trăm mười chín nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007861 ngày 15/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

Ông Nguyễn Hồng X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.000.000đ (tám triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000643 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

7. Nguyên đơn có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án; Bị đơn bà Lý Thúy O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị T1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

VÕ THỊ HIẾU