

**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: 200/2024/DS-ST

Ngày: 11 – 10 – 2024

*“V/v Tranh chấp hợp
đồng tín dụng”*

**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. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

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:* Ông Âu Hoàng Mến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 10 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: 365/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 225/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 189/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 9 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 Huỳnh Ngọc Tr, sinh năm 1984 (Có mặt).

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

* *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Kh , sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 90 ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

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

- Ông Nguyễn Văn T , sinh năm 1954 (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Th , sinh năm 1976 (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thanh Ngh , sinh năm 1982 (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thanh N , sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 90 ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Quách Kim H (Quách Thị H), sinh năm 1973 (Vắng mặt).

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

- Ông Huỳnh Thanh V , sinh năm 1972 (Vắng mặt).

- Bà Lê Thị Thùy Tr1, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02/10/2023 của nguyên đơn và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện do nguyên đơn ủy quyền bà Huỳnh Ngọc Tr trình bày:

Ngày 28/12/2020, Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (gọi tắt là Ngân hàng) với ông Nguyễn Văn Khanh đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV202001481. Theo Hợp đồng, Ngân hàng cho ông Kh vay số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng); mục đích vay để nuôi Tôm; lãi suất 10%/năm; trả lãi hàng quý, thời hạn vay là 8 tháng, trả nợ gốc một lần khi đến hạn.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, ông Nguyễn Văn Kh , ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị B đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của người khác số LCP-201400921/HĐTC ngày 24/02/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của người khác số 01/HĐSĐBS ngày 28/12/2020, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số E 0629377, diện tích 36.883m² tại các thửa số 137,147,189 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th, xã H, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996.

Tính đến ngày 11/10/2024, ông Nguyễn Văn Kh còn nợ của Ngân hàng tổng cộng là 847.479.452đ (tám trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn

bốn trăm năm mươi hai đồng); trong đó vốn gốc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 178.356.164đ (một trăm bảy mươi tám triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi bốn đồng), lãi quá hạn là 69.123.288đ (sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám đồng).

Nay, Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Nguyễn Văn Kh phải thanh toán số nợ nêu trên. Đồng thời, ông Kh còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất của Hợp đồng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp ông Kh 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.

Ngân hàng xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu phát mãi đối với phần diện tích đất mộ, phần bao quanh mộ có chiều ngang 5m x chiều dài 7m và phần lối đi từ phần mộ ra thuộc một phần thửa số 137 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và toàn bộ phần đất tại thửa 147 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có diện tích là 3.987m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Kh vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết ông Kh trình bày: Đúng là ông Kh có vay của Ngân hàng đúng như người đại diện Ngân hàng trình bày.

Theo Hợp đồng, Ngân hàng cho ông Kh vay số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng); mục đích vay để nuôi Tôm; lãi suất 10%/năm; trả lãi hàng quý, thời hạn vay là 8 tháng, trả nợ gốc một lần khi đến hạn.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, ông Nguyễn Văn Kh , ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị B đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của người khác số LCP-201400921/HĐTC ngày 24/02/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của người khác số 01/HĐSĐBS ngày 28/12/2020, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số E 0629377, diện tích 36.883m² tại các thửa số 137,147,189 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996.

Hiện nay, ông Kh còn nợ Ngân hàng số tiền đúng như Ngân hàng trình bày. Số

tiền này, ông Kh vay để nuôi tôm, cá nhưng do Công ty Điện gió thi công công trình làm hư tôm, cá của ông, ông Kh đã nhiều lần yêu cầu bồi thường nhưng chưa được giải quyết. Nay, ông Kh yêu cầu Ngân hàng gia hạn cho ông, mỗi năm trả khoảng 20.000.000đồng, nếu nhận được tiền bồi thường thì ông trả nhiều hơn cho Ngân hàng. Nếu ông Kh không trả nợ đúng như thỏa thuận, ông Kh đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Riêng thửa đối với thửa đất số 147 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; trước đây khoảng 20 năm, mẹ ông Kh là bà Phan Thị B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Thanh V – bà Lê Thị Thùy Tr1. Vợ chồng ông V – bà Tr1 đã được nhà nước cho một căn nhà tình thương và đã ở trên đó 20 năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh V vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết, ông V trình bày: Cách nay khoảng hơn 20 năm, vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng của bà B phần đất đối diện nhà bà B thuộc thửa 147 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Khi mua, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, thời điểm đó, ở quê nghĩ đất đai rộng nên các bên chỉ thỏa thuận, mua bán giao tiền giao đất là xong, ông V cũng không biết chữ nên không biết việc mua đất phải làm thủ tục sang tên. Sau khi mua đất, hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng ông được nhà nước cấp cho 01 căn nhà tình thương và ông bà đã ở trên đất này từ hơn 20 năm nay. Ông V không biết việc bà B và ông T , ông Kh thế chấp đất cho Ngân hàng để vay tiền và cũng không có cán bộ Ngân hàng nào xuống kiểm tra đất để nhận thế chấp. Nay, ông V không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi đối với phần đất tại thửa 147 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th, xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng mà vợ chồng ông đã sử dụng ổn định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thùy Tr1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết, bà Tr1 trình bày: Bà Tr1 thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông V , bà Tr1 không bổ sung gì thêm.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T , bà Quách Kim H (Quách Thị H), bà Nguyễn Thị Th , ông Nguyễn Thanh Ngh và ông Nguyễn Thanh N : 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 ông Nguyễn Văn T , bà Quách Kim H (Quách Thị H), bà Nguyễn Thị

Th, ông Nguyễn Thanh Ngh và ông Nguyễn Thanh N 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 nhưng ông Nguyễn Văn T, bà Quách Kim H (Quách Thị H), bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Thanh Ngh và ông Nguyễn Thanh N 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 27/9/2024, ông Nguyễn Văn T, bà Quách Kim H (Quách Thị H), bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Thanh Ngh và ông Nguyễn Thanh N 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.

Chứng cứ Tòa án thu thập được là: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ.

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 đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật; Riêng bị đơn Nguyễn Văn Kh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Quách Kim H (Quách Thị H), bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Thanh Ngh, Nguyễn Thanh N, ông Huỳnh Thanh V và bà Lê Thị Thùy Tr1 mặc dù Tòa án đã triệu tập họp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Nguyễn Văn Kh, ông Nguyễn Văn T, bà Quách Kim H (Quách Thị H), bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Thanh Ngh, Nguyễn Thanh N, ông Huỳnh Thanh V và bà Lê Thị Thùy Tr1 theo quy định của pháp luật. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử đã xác định đúng quan hệ tranh chấp.

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 Nguyễn Văn Kh có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi đến ngày 11/10/2024, tổng cộng là 847.479.452đ (tám trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng); trong đó vốn gốc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 178.356.164đ (một trăm bảy mươi tám triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn một trăm

sáu mươi bốn đồng), lãi quá hạn là 69.123.288đ (sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám đồng). Đồng thời, ông Kh còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất của Hợp đồng kể từ ngày 12/10/2024 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp ông Kh 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. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu phát mãi đối với phần diện tích đất mộ, phần bao quanh mộ có chiều ngang 5m x chiều dài 7m và phần lối đi từ phần mộ ra thuộc một phần thửa số 137 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Thạch S , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và toàn bộ phần diện tích đất tại thửa 147 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996. 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 Nguyễn Văn Kh cư trú tại ấp Th , xã H , 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 Nguyễn Văn Kh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T , bà Quách Kim H (Quách Thị H), bà Nguyễn Thị Th , ông Nguyễn Thanh Ngh , Nguyễn Thanh N , ông Huỳnh Thanh V và bà Lê Thị Thùy Tr1 đã được triệu tập hợp 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. Tại phiên tòa sơ thẩm, 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 ông Nguyễn Văn Kh , ông Nguyễn Văn T , bà Quách Kim H (Quách Thị H), bà Nguyễn Thị Th , ông Nguyễn Thanh Ngh , Nguyễn Thanh N , ông Huỳnh Thanh V và bà Lê Thị Thùy Tr1.

[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 7606-LAV202001481 ngày 28/12/2020. Ông Kh đã nhận đủ số tiền vay là 600.000.000đ (sáu trăm 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 7606-LAV202001481 ngày 28/12/2020 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 ông Kh đã nhận đủ tiền vay là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Như vậy Ngân hàng đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi vay được tiền, ông Kh đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng như thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, ông Kh 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 có cơ sở chấp nhận.

[2.1.2] Đối với nợ lãi: Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV202001481 ngày 28/12/2020 có lãi suất thỏa thuận là 10%/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, ông Kh đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Kh phải trả nợ lãi trên dư nợ gốc là có cơ sở chấp nhận.

Kể từ ngày 12/10/2024, ông Nguyễn Văn Kh còn phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản:

[2.2.1] Đối với yêu cầu đề nghị xử lý khối tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy: Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay ông Nguyễn Văn Kh và vợ chồng ông Nguyễn Văn T – bà Phan Thị B đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của người khác số LCP-201400921/HĐTC ngày 24/02/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của người khác số 01/HĐSĐBS ngày 28/12/2020, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số E 0629377, diện tích 36.883m² tại các thửa số

137, 147, 189 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996, cụ thể như sau:

- Thửa số 137 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; diện tích 2.296m² có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp Kênh.

+ Hướng Tây giáp thửa 138.

+ Hướng Nam giáp thửa 146.

+ Hướng Bắc giáp thửa 36.

Tài sản trên đất có:

+ 01 căn nhà cấp 4 ngang 5,4m x dài 16m có kết cấu: cột xi măng cốt thép, tường xây tô sơn hoàn thiện, mái lợp tôn sóng vuông, nền lát gạch Ceramit, trần đóng la phong.

+ 01 căn nhà ngang 4,5m x dài 16m có kết cấu: cột xi măng đúc sẵn và cột cây, mái lợp tôn xi măng, nền láng xi măng.

+ 01 quán bán đồ có kết cấu mái lợp tôn kẽm sóng vuông, vách tôn thiếc, nền láng xi măng ngang 5,5m x dài 6,5m.

+ 01 ngôi mộ xây gạch của bà Phan Thị B có nền mộ ngang 5m x dài 7m.

Tài sản trên do ông Nguyễn Văn Kh đang quản lý sử dụng

- Thửa số 189 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; diện tích 30.300m² có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 140 và thửa 356.

+ Hướng Tây giáp thửa 191 và thửa 366.

+ Hướng Nam giáp thửa 213.

+ Hướng Bắc giáp thửa 166 và thửa 144.

Tài sản trên đất có 01 cái chòi nuôi tôm, mái lợp tôn xi măng, vách lá. Hiện nay cải tạo thành 07 ao nuôi và đang nuôi Cua; do ông Nguyễn Văn Kh đang quản lý sử dụng.

- Thửa số 147 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; diện tích 3.987m² có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 148.

- + Hướng Tây giáp Kênh.
- + Hướng Nam giáp thửa 160.
- + Hướng Bắc giáp thửa 122.

Tài sản trên đất có:

+ 01 căn nhà tình thương cất cách nay khoảng 15 năm. Kết cấu căn nhà cột bê tông đúc sẵn, đòn tay cây dầu và tầm vông, mái lợp tol xi măng, nền đất, vách lá. Chiều ngang 3,9m x dài 9m.

- + 03 ao nuôi trồng thủy sản đang nuôi cá.

Tài sản trên đất là của vợ chồng ông Huỳnh Thanh V và bà Lê Thị Thùy Tr1, hiện do ông V – bà Tr1 đang quản lý sử dụng.

Khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản thì ông Kh và vợ chồng ông T – bà B tự nguyện, trực tiếp ký kết với Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Kh thừa nhận phần đất này của cha mẹ ông là ông T – bà B cho ông Kh quản lý sử dụng 2 thửa 137 và 189. Riêng thửa đất 147 thì bà B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Thanh V và bà Lê Thị Thùy Tr1 hơn 20 năm rồi nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Đồng thời, ông Kh đồng ý cho Ngân hàng được đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án nếu ông Kh không thanh toán nợ cho Ngân hàng đối với 2 thửa 137 và 189 mà ông Kh đang quản lý sử dụng. 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.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Kh 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 Kh 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 Nguyễn Văn Kh ; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T , bà Quách Kim H (Quách Thị H), bà Nguyễn Thị Th , ông Nguyễn Thanh Ngh , Nguyễn Thanh N phải bàn giao tài sản theo Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại các thửa 137, 189 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc

Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996 để Ngân hàng thu hồi nợ.

[2.3.2] Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu phát mãi đối với các phần diện tích đất sau:

- Thứ nhất: Phần diện tích đất mộ, phần bao quanh mộ có chiều ngang 5m x chiều dài 7m và phần lối đi từ phần mộ ra thuộc thửa số 137 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996.

- Thứ hai: Toàn bộ diện tích thuộc 147 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996; có diện tích 3.987m², vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 148.

+ Hướng Tây giáp Kênh.

+ Hướng Nam giáp thửa 160.

+ Hướng Bắc giáp thửa 122.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, ông Nguyễn Văn Kh phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 900.000đ (chín trăm nghìn đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Văn Kh phải trả lại cho nguyên đơn số tiền nêu trên là 900.000đ (chín trăm nghìn đồng).

[4] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, ông Nguyễn Văn Kh 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.

[5] 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 295, 303, 325, 463, 466 và 470 của Bộ luật dân sự năm 2015;
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 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Kh, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Kh có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng N dư nợ tính đến ngày 11/10/2024 tổng cộng là 847.479.452đ (tám trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng); trong đó vốn gốc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 178.356.164đ (một trăm bảy mươi tám triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi bốn đồng), lãi quá hạn là 69.123.288đ (sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám đồng).

Đồng thời ông Kh còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 12/10/2024 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

3. Trường hợp ông Nguyễn Văn Kh 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 Nguyễn Văn Kh; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T, bà Quách Kim H (Quách Thị H), bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Thanh Ngh, Nguyễn Thanh N phải bàn giao tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của người khác số LCP-201400921/HĐTC ngày 24/02/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của người khác số 01/HĐSĐBS ngày 28/12/2020, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số E 0629377, diện tích 36.883m² tại các thửa số 137, 147, 189 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th, xã H, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996, cụ thể như sau:

- Thửa số 137 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; diện tích 2.296m² có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp Kênh.
- + Hướng Tây giáp thửa 138.
- + Hướng Nam giáp thửa 146.
- + Hướng Bắc giáp thửa 36.

Tài sản trên đất có:

+ 01 căn nhà cấp 4 ngang 5,4m x dài 16m có kết cấu: cột xi măng cốt thép, tường xây tô sơn hoàn thiện, mái lợp tôn sóng vuông, nền lát gạch Ceramit, trần đóng la phong.

+ 01 căn nhà ngang 4,5m x dài 16m có kết cấu: cột xi măng đúc sẵn và cột cây, mái lợp tôn xi măng, nền láng xi măng.

+ 01 quán bán đồ có kết cấu mái lợp tôn kẽm sóng vuông, vách tôn thiếc, nền láng xi măng ngang 5,5m x dài 6,5m.

+ 01 ngôi mộ xây gạch của bà Phan Thị B có nền mộ ngang 5m x dài 7m.

Tài sản trên do ông Nguyễn Văn Kh đang quản lý sử dụng

- Thửa số 189 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; diện tích 30.300m² có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 140 và thửa 356.
- + Hướng Tây giáp thửa 191 và thửa 366.
- + Hướng Nam giáp thửa 213.
- + Hướng Bắc giáp thửa 166 và thửa 144.

Tài sản trên đất có 01 cái chòi nuôi tôm, mái lợp tôn xi măng, vách lá. Hiện nay cải tạo thành 07 ao nuôi và đang nuôi Cua; do ông Nguyễn Văn Kh đang quản lý sử dụng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu phát mãi đối với các phần diện tích đất sau:

- Thứ nhất: Phần diện tích đất mộ, phần bao quanh mộ có chiều ngang 5m x chiều dài 7m và phần lối đi từ phần mộ ra thuộc thửa số 137 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996.

- Thứ hai: Toàn bộ diện tích thuộc 147 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Th , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 03/5/1996; có diện tích 3.987m², vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 148.
- + Hướng Tây giáp Kênh.
- + Hướng Nam giáp thửa 160.
- + Hướng Bắc giáp thửa 122.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn Kh chịu là 900.000đ (chín trăm nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp xong, ông Nguyễn Văn Kh có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 900.000đ (chín trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Kh phải chịu là 37.424.383đ (ba mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn ba trăm tám mươi ba đồng).

Ngân hàng N Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.166.191đ (mười bảy triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm chín mươi một đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000312 ngày 15/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

7. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án; Riêng các đương sự vắng mặt 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;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

VÕ THỊ HIẾU