

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DUỖN HẢI
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 17/2025/DS-ST
Ngày: 02/6/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUỖN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh;

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Đạt Thông.

Ông Nguyễn Trường Sinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Liêng Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
DuỖn Hải, tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện DuỖn Hải, tỉnh Trà Vinh tham
gia phiên tòa:** Ông Kim Mau - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện DuỖn Hải, tỉnh
Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai trực tuyến vụ án thụ lý số: 116/2025/TLST-DS
ngày 07 tháng 01 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp
tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2025/QĐXXST - DS ngày 22
tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 91/2025/QĐST-DS ngày 12
tháng 5 năm 2025 và Thông báo về việc dời ngày xét xử số 91A/TB-TA ngày 26
tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng B. Trụ sở chính: Số 2, đường D, phường V, quận 3,
thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T, chức vụ: Phó giám đốc
chi nhánh D theo văn bản ủy quyền số 06/2025/GUQ-PGDH ngày 05/5/2025 của
Giám đốc phòng giao dịch. Có mặt

Bị đơn:

- Ông Kim R, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện D, tỉnh T; Có mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của của bị đơn ông **Kim R**: Ông Nguyễn Truyền T. Là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh. Có mặt*

- Bà Thạch Thị K, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện D, tỉnh T; Có mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Thạch Sa N**, sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp Ấp M, xã Đ, huyện D, tỉnh T. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền ông **Trương Văn R**, ông **Nguyễn Thành T** thống nhất trình bày: Vào ngày 20/3/2021, ông Kim R và bà Thạch Thị K có ký với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Duyên Hải hợp đồng tín dụng số 202126044021 ngày 20/3/2021 để vay tiền với hạn mức tối đa là 300.000.000 đồng đối với các khoảng vay của ông Rình và bà Khum trong thời hạn 03 năm, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ sản xuất nông nghiệp. Sau khi ký hợp đồng, ông Rình và bà Khum thực hiện khoản vay với số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 20/3/2021 và khoản vay này ông Kim R và bà Thạch Thị K đã tất toán xong. Đến ngày 28/3/2023 do ông Rình và bà Khum có nhu cầu nâng hạn mức vay của hợp đồng tín dụng số 202126044021 ngày 20/3/2021 thêm 50.000.000 đồng nên ngày 28/3/2023 giữa Ngân hàng và ông Kim R, bà Thạch Thị K tiếp tục thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng 202126044021 ngày 20/3/2021 nâng hạn mức cho vay lên số tiền 350.000.000 đồng theo Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202126044021/01. Sau khi thỏa thuận nâng hạn mức tín dụng lên số tiền 350.000.000 đồng thì ông Kim R và bà Thạch Thị K tiếp tục thực hiện khoản vay với số tiền 350.000.000 đồng của Ngân hàng B. Ngân hàng thống nhất và giải ngân thông qua giấy nhận nợ số LD2308800362 ngày 29/3/2023 cho ông Kim R và bà Thạch Thị K vay số tiền 350.000.000 đồng, Thời hạn vay là 12 tháng; Lãi suất: 13,5%/năm; lãi suất nợ quá hạn 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn, hình thức thanh toán: Lãi trả hàng tháng ngày 10, gốc trả ngày 29/3/2024.*

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, bà Thạch Thị Khum đã dùng tài sản gồm:

+ Thửa 360, diện tích 9960m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do bà Thạch Thị K đứng tên.

+ Thửa 508, diện tích 630m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do bà Thạch Thị K đứng tên.

+ Thửa 670, diện tích 790m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do bà Thạch Thị K đứng tên.

Để thế chấp cho Ngân hàng B – Chi nhánh Duyên Hải đảm bảo cho khoản vay của ông Rình, bà bà Khum theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202126044021 ngày 20/3/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 202126044021/01 ngày 28/3/2023 .

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Rình và bà Khum có trả lãi cho ngân hàng hàng tháng, nhưng đến ngày 10/3/2024 thì ông Rình và bà Khum ngưng trả lãi và không thanh toán nợ gốc cho ngân hàng khi khoản vay đã quá hạn. Phía ngân hàng có nhiều lần đến đôn đốc ông Rình và bà Khum thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng, nhưng ông Rình và bà Khum không thanh toán nợ gốc và lãi đầu đủ cho ngân hàng. Cụ thể, tính từ thời điểm khoản vay chuyển sang quá hạn cho đến nay, ông Rình và bà Khum thanh toán cho ngân hàng được số tiền 12.500.000 đồng và số tiền này ngân hàng ưu tiên thu vào nợ gốc cho bà Khum và ông Rình.

Tính đến ngày 02/6/2025 ông Rình và bà Khum còn nợ ngân hàng tổng số tiền chưa thanh toán bằng 416.081.901 đồng. Trong đó, vốn vay bằng 337.500.000 đồng; Lãi trong hạn 2.171.276 đồng, Lãi quá hạn 76.410.000 đồng.

Nay người đại diện cho Ngân hàng yêu cầu ông Kim R và bà Thạch Thị K thanh toán cho Ngân hàng B tổng số tiền bằng 416.081.901 đồng. Trong đó, vốn vay bằng 337.500.000 đồng; Lãi trong hạn 2.171.276 đồng, Lãi quá hạn 76.410.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 03/6/2025 cho đến khi ông Rình và bà Khum thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Kim R và bà Thạch Thị K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông Kim R và bà Thạch Thị K tại:

+ Thửa 360, diện tích 9960m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do bà Thạch Thị K đứng tên.

+ Thửa 508, diện tích 630m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do bà Thạch Thị K đứng tên.

+ Thửa 670, diện tích 790m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do bà Thạch Thị K đứng tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Kim R và bà Thạch Thị K thống nhất cùng trình bày: Vào ngày 20/3/2021, ông Kim R và bà Thạch Thị K có vay tiền

của Ngân hàng B – Chi nhánh Duyên Hải với số tiền vốn bằng 300.000.000 đồng. Nhưng số tiền nay ông, bà đã tất toán xong. Đến ngày 29/3/2023 ông Rình và bà Thạch Thị K tiếp tục thỏa thuận vay vốn của Ngân hàng với số tiền 350.000.000 đồng như phía đại diện Ngân hàng đã trình bày là đúng. Mục đích vay tiền là để chăn nuôi bò. Về lãi suất thỏa thuận bao nhiêu thì ông Rình và bà Khum không nhớ, ông bà chỉ nhớ có nghĩa vụ thanh toán lãi hàng tháng cho ngân hàng khoảng 4.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, trong thời gian khoảng 01 năm trở lại do vợ chồng ông Rình, bà Khum bị bệnh, không lao động được nên không thanh toán lãi và trả gốc đầy đủ cho ngân hàng.

Để đảm bảo cho số tiền vay nêu trên, ông bà thừa nhận đã thế chấp cho ngân hàng 03 (ba) quyền sử dụng đất gồm:

- + Thửa 360, diện tích 9960m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do bà Thạch Thị K đứng tên.
- + Thửa 508, diện tích 630m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do bà Thạch Thị K đứng tên.
- + Thửa 670, diện tích 790m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do bà Thạch Thị K đứng tên.

Nay ông Kim R và bà Khum thừa nhận đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng nên và thống nhất trả cho ngân hàng số tiền vốn gốc là 337.500.000 đồng. Tuy nhiên, về số tiền lãi ngân hàng yêu cầu tổng cộng là 78.581.901 ông, bà không thống nhất với lý do việc chăn nuôi Bò của ông, bà gặp dịch bệnh, con Bò bị chết do dịch bệnh nên không có tiền trả lãi. Vì vậy, ông Kim R và bà Thạch Thị K yêu cầu Ngân hàng B thực hiện chính sách giảm lãi cho ông, bà.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng B ông Kim R và bà Thạch Thị K không thống nhất và có ý kiến số tiền nợ ngân hàng con của ông, bà sẽ làm để trả nên không thống nhất cho xử lý. Trường hợp không trả được nợ, bà Khum và ông Rình sẽ tự chuyển nhượng đất cho người khác để lấy tiền trả ngân hàng.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bị đơn ông Kim R thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng B với số tiền là 350.000.000 đồng và sử dụng vốn đúng mục đích sau khi vay. Nhưng sau khi vay vốn, do dịch bệnh nên việc sản xuất, chăn nuôi không đạt hiệu quả. Phía ngân hàng cũng không kiểm tra việc sử dụng vốn vay của khách hàng nên không nắm được tình hình chăn nuôi bị dịch bệnh dẫn đến bò bị chết, từ đó ngân hàng không thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho khách hàng. Vì vậy, căn cứ vào Điều 4 Thông tư 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 đề nghị ngân hàng giảm lãi cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đầy đủ, đảm bảo trình tự, thủ tục từ khi thụ lý, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ, đảm bảo các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B:

Buộc ông Kim R và bà Thạch Thị K phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền nợ tính đến ngày 02/6/2025 là 416.081.901 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 337.500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 2.171.276 đồng; Nợ lãi quá hạn: 76.410.625 đồng.

Buộc ông Kim R và bà Thạch Thị K tiếp tục trả lãi cho ngân hàng kể ngày 03 tháng 6 năm 2025 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc.

Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng trong trường hợp ông Kim R và bà Thạch Thị K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B đối với các thửa 630, thửa 670 và thửa 508, cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Bào Môn, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Thạch Thị K đứng tên và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông Rình và bà Khum.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với phần diện tích 198,3m² giảm thuộc thửa 670 và 16m² (diện tích ngôi tháp) thuộc thửa 508 do ngân hàng tự nguyện rút lại yêu cầu.

Về chi phí tố tụng và án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được Thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu ông Kim R và bà Thạch Thị Khum trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 202126044021 ngày 20/3/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số

202126044021/01 ngày 28/3/2023, giấy nhận nợ số LD2308800362, ngày nhận nợ 29/3/2023. Đồng thời, Ngân hàng B yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202126044021 ngày 20/3/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 202126044021/01 ngày 28/3/2023. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp về hợp đồng thế chấp tài sản*” là những tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Kim R và bà Thạch Thị Khum có nơi cư trú tại ấp M, xã Đ, huyện D, tỉnh T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định, thủ tục tố tụng đảm bảo đầy đủ quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Sa N vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3]. Về chứng cứ: Tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn bà Thạch Thị K cung cấp các giấy nộp tiền ngày 17/01/2024, 22/02/2024, 26/02/2024, 22/7/2024, 27/5/2024. Ngoài ra, đương sự vắng mặt và đương sự có mặt khác tại phiên tòa đều không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không đề nghị Tòa án xác minh, lấy lời khai của người làm chứng cũng như không đề nghị triệu tập thêm ai đến phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[4]. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Kim R và bà Thạch Thị K, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[4.1]. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 202126044021 ngày 20/3/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202126044021/01 ngày 28/3/2023, giấy nhận nợ số LD2308800362, ngày 29/3/2023, lời thừa nhận của ông Kim R và bà Thạch Thị K tại biên bản hòa giải ngày 17/01/2025 (bút lục 51, 52) và biên bản hòa giải ngày 14/4/2025 (bút lục 80, 81) và tại phiên tòa ngày hôm nay thì việc ông Kim R và bà Thạch Thị K có vay của Ngân hàng B số tiền 350.000.000 đồng nợ gốc đến nay chưa thanh toán đầy đủ cho ngân hàng và hiện còn nợ lại ngân hàng số tiền nợ gốc là 337.500.000 đồng có thật, việc ngân hàng chuyển số tiền 12.500.000 đồng mà bị đơn đã thanh toán sang trả vốn gốc là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại phiên tòa, bị đơn ông Kim R và bà Thạch Thị K thống nhất và đồng ý trả cho Ngân hàng B số tiền vốn gốc là

337.500.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.2]. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Kim R và bà Thạch Thị K không thống nhất với số tiền lãi phải trả cho ngân hàng là 78.581.901 đồng mà cho rằng số tiền lãi quá cao, ông Rình và bà Khum đang bị bệnh không có khả năng trả. Vì vậy, xin ngân hàng giảm lãi cho ông, bà. Đại diện ngân hàng không thống nhất với yêu cầu giảm lãi của ông Rình và bà Khum và vẫn giữ nguyên yêu cầu ông Rình, bà Khum trả số tiền lãi trong hạn, quá hạn là 78.581.901 đồng. Nhận thấy ông Kim R và bà Thạch Thị K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tính từ ngày 29/3/2024, tức từ ngày quá hạn nợ cho đến nay đã 14 tháng. Trong khoảng thời gian từ khi phát sinh nợ quá hạn cho đến nay, ông Rình và bà Khum chưa quan tâm nhiều đến việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi cho ngân hàng, dẫn đến số tiền nợ lãi ngày càng tăng cao, đây là lỗi vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông Rình và bà Khum. Vì vậy, ông Rình và bà Khum phải chịu trách nhiệm đối với việc mình đã vi phạm nghĩa vụ đối với ngân hàng, do đó yêu cầu về số tiền lãi của Ngân hàng B là quyền của bên cho vay, được quyền yêu cầu bên vay thực hiện nghĩa vụ thanh toán lãi của bên vay được ghi nhận trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5]. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[5.1]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp tài sản, nhận thấy hợp đồng thế chấp tài sản số 202126044021 ngày 20/3/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 202126044021/01 ngày 28/3/2023 thì bà Thạch Thị K thế chấp cho Ngân hàng B 03 (ba) thửa đất do bà Thạch Thị K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện giữa bên thế chấp (bà Thạch Thị K) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng). Đồng thời, hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Duyên Hải nên hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 95 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản số 202126044021 ngày 20/3/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 202126044021/01 ngày 28/3/2023 có hiệu lực làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Tài sản thế chấp được đảm bảo cho khoản vay của ông Rình và bà Khum tại Ngân hàng B. Vì vậy, trong trường hợp ông Kim R và bà Thạch Thị K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B thì tài sản thế chấp theo hợp đồng sẽ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi để bảo đảm thu hồi nợ cho ngân hàng. Việc bà Thạch Thị K không đồng ý cho xử lý tài sản thế chấp mà bà cho rằng bà sẽ tự chuyển nhượng để trả nợ là chưa đúng với quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Bộ luật dân sự và

Luật tổ chức tín dụng.

[5.2]. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2025, Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên diện tích 591,1m² nằm trong tổng diện tích 790m² thửa 670, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh trên đất có các tài sản gồm: 03 cây Duối đường kính >23cm, cao 05m; 01 cây Duối đường kính >42cm, cao 03m; 02 cây Duối đường kính >42cm, cao 05m; 45 cây Bạch Đàn đường kính trung bình 08cm, cao 7m; 25 cây tre từ 2-4m. Trên phần diện tích đo đạc thực tế 614m², thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh trên đất có các tài sản gồm: Nhà ở móng cột bê tông cốt thép (triệt), kèo gỗ, tường xây gạch, trát vữa, quét vôi, cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính, nền lát gạch men, mái tole, có trần tấm nhựa, diện tích 74,88m²; Nhà dưới có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, kèo gỗ, tường xây gạch, nền lát gạch men, mái tole, có trần tấm nhựa, diện tích 46,8m²; Nhà bếp có kết cấu gỗ, vách tole, mái tole, có kết cấu đỡ gỗ, nền lát gạch tàu, không trần, diện tích 21m²; Nhà vệ sinh móng cột gạch, xây tường, có hầm tự hoại, nền láng vữa, xi măng. Tất cả là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Rinh và bà Khum. Khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, bên thế chấp (bà Thạch Thị K) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) đã thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản gắn liền với đất. Mặc dù, các bên không thỏa thuận thế chấp tài sản gắn liền với đất, nhưng theo quy định tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định “ *Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất,..*”. Như vậy, khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 670 và thửa 508 như đã nêu cũng sẽ bị xử lý theo.

[5.3]. Ngoài các tài sản có trên thửa đất 670 và thửa 508 đã nêu ở mục [5.2], Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ còn xác định tại thửa đất 508 có phần đất khu vực nhà tháp trong đó có hài cốt người thân của bà Thạch Thị K, có diện tích 16m² nằm trong tổng diện tích diện tích 630m², thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Tại thửa 670, giảm phần diện tích 198,3m² do đường bê tông và kinh công cộng đã hình thành trước thời điểm thế chấp. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, tức không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 16m² là phần đất khu vực nhà tháp trong đó có hài cốt người thân của bà Thạch Thị K và diện tích 198,3m² do đường bê tông và kinh công cộng đã hình thành trước thời điểm thế chấp. Nhận thấy, sự tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với phong tục tập quán của người Việt Nam, tinh thần

nhân đạo của pháp luật Việt Nam nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5.4] Ngoài ra, trong phần diện tích 9960m² thửa 360, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh không có tài sản trên đất. Tuy nhiên, có phần diện tích đo đạc thực tế 2106,8m² do ông Thạch Sa N sử dụng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/4/2025 ông Thạch Sa N trình bày phần diện tích 2106,8m² ông được mẹ ruột tặng cho ông sử dụng, nhưng do bà Thạch Thị K là em ruột đứng tên quyền sử dụng đất thay ông, ông hoàn toàn biết được việc bà Thạch Thị K sử dụng quyền sử dụng đất trong đó có diện tích 2106,8m² mà ông đang sử dụng để thế chấp vay vốn của Ngân hàng, lời thừa nhận của ông Sa Nane phù hợp với lời khai của bà Thạch Thị K là khi thế chấp quyền sử dụng đất trong đó có khoảng 2000m² của ông Sa Nane và Khum có hỏi ý kiến ông Sa Nane đồng ý mới thế chấp. Do đó, toàn bộ diện tích 2106,8m² nằm trong diện tích 9960m² thửa 360, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh là tài sản thế chấp hợp pháp và bị xử lý trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp.

[5.5]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng B phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Riêng đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có liên quan đến ngôi tháp, đường bê tông và kinh công cộng mà nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ một phần yêu cầu theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6]. Xét quan điểm phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa ngày hôm nay là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Xét quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, nhận thấy người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn căn cứ vào Điều 4 Thông tư 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 đề nghị ngân hàng giảm lãi cho bị đơn là chưa phù hợp, bởi Điều 4 Thông tư 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 quy định về cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận đề nghị giảm lãi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Kim R và bà Thạch Thị K phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông Kim R và bà Thạch Thị K là người dân tộc thiểu số, sống ở vùng kinh tế, xã hội đặc biệt khó khăn, có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

[9]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn ông Kim R và bà Thạch Thị K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều Điều 317, Điều 318, Điều 325; Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100; Điều 103 và khoản 2 Điều 210 của Luật tổ chức Tín dụng năm 2024;

Áp dụng án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 12, 14 và 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B, cụ thể như sau:

Buộc ông Kim R và bà Thạch Thị K phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền nợ tính đến ngày 02/6/2025 là 416.081.901(*Bốn trăm mười sáu triệu không trăm tám mươi một nghìn chín trăm lẻ một*) đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 337.500.000(*Ba trăm ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng

- Nợ lãi trong hạn: 2.171.276 (*Hai triệu một trăm bảy mươi một nghìn hai trăm bảy mươi sáu*) đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 76.410.625 (*Bảy mươi sáu triệu bốn trăm mười nghìn sáu trăm hai mươi lăm*) đồng.

Kể từ ngày 03 tháng 6 năm 2025 thì bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 202126044021 ngày 20/3/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202126044021/01 ngày 28/3/2023, giấy

nhận nợ số LD2308800362, ngày 29/3/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc.

Trường hợp ông Kim R và bà Thạch Thị K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông Kim R và bà Thạch Thị K tại:

+ Thửa 630, diện tích đo đạc thực tế diện tích 9960m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Thạch Thị K đứng tên;

Kích thước, tứ cận đối với diện tích 9960m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh được thể hiện theo sơ đồ hiện trạng nằm trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2025.

+ Thửa 670, diện tích đo đạc thực tế 591,1m² nằm trong tổng diện tích 790m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Thạch Thị K đứng tên;

Kích thước, tứ cận đối với diện tích 591,1m² nằm trong tổng diện tích 790m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh được thể hiện theo sơ đồ hiện trạng nằm trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2025.

Tài sản có trên thửa 670, diện tích đo đạc thực tế 591,1m² nằm trong tổng diện tích 790m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh gồm: 03 cây Duối đường kính >23cm, cao 05m; 01 cây Duối đường kính >42cm, cao 03m; 02 cây Duối đường kính >42cm, cao 05m; 45 cây Bạch Đàn đường kính trung bình 08cm, cao 7m; 25 cây tre từ 2-4m.

+ Thửa 508, diện tích đo đạc thực tế 614m² nằm trong tổng diện tích 630m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Thạch Thị K đứng tên;

Kích thước, tứ cận đối với diện tích 614m² nằm trong tổng diện tích 630m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh được thể hiện theo sơ đồ hiện trạng nằm trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2025.

Tài sản có trên thửa 508, diện tích đo đạc thực tế 614m² nằm trong tổng diện tích 630m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh gồm: Nhà ở móng cột bê tông cốt thép (triệt), kèo gỗ, tường xây

gạch, trát vữa, quét vôi, cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính, nền lót gạch men, mái tole, có trần tấm nhựa, diện tích 74,88m²; Nhà dưới có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, kèo gỗ, tường xây gạch, nền lót gạch men, mái tole, có trần tấm nhựa, diện tích 46,8m²; Nhà bếp có kết cấu gỗ, vách tole, mái tole, có kết cấu đỡ gỗ, nền lót gạch tàu, không trần, diện tích 21m²; Nhà vệ sinh móng cột gạch, xây tường, có hầm tự hoại, nền láng vữa, xi măng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gồm:

+ Thửa 670, diện tích đo đạc thực tế 198,3m² nằm trong tổng diện tích 790m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Thạch Thị K đứng tên;

Kích thước, tứ cận đối với diện tích 198,3m² nằm trong tổng diện tích 790m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh được thể hiện theo sơ đồ hiện trạng nằm trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2025.

+ Thửa 508, diện tích đo đạc thực tế 16m² nằm trong tổng diện tích 630m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Thạch Thị K đứng tên;

Kích thước, tứ cận đối với diện tích 16m² nằm trong tổng diện tích 630m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Mồ Côi, xã Đôn Châu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh được thể hiện theo sơ đồ hiện trạng nằm trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2025.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Kim R và bà Thạch Thị Khum phải chịu 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng B được hoàn trả lại số tiền đã tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng, ông Kim R và bà Thạch Thị K phải nộp trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.500.000 (Một triệu năm trăm) đồng cho Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín trong giai đoạn thi hành án.

4. Về án phí: Ông Kim R và bà Thạch Thị K được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm .

Ngân hàng B không phải chịu án phí; Hoàn trả lại cho Ngân hàng B số tiền tạm ứng 9.020.980 (Chín triệu không trăm hai mươi nghìn chín trăm tám mươi) đồng mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu số 0014510 ngày 23 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp 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 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 Luật thi hành án dân sự;

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Duyên Hải;
- CCTHADS huyện Duyên Hải;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mỹ Linh