

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

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

Bản án số: 82/2023/DS-ST

Ngày: 25 - 7 - 2023.

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hoàng Văn Thái.

Ông Bùi Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Quách Văn Diên - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) Sài G (S).**

Địa chỉ trụ sở chính: Số V, đường Nam Kỳ K, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Người đại diện hợp pháp tham gia tố tụng: Ông Lâm Công T – Trưởng phòng giao dịch N, thuộc chi nhánh Sóc Trăng (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số C, đường Mai Thanh T, Khóm A, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Bà **Trần Ngọc T**, sinh năm 1969. (vắng mặt)

2. Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Tân C, xã Tân T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đặng Sỹ T**. (vắng mặt)

2. Bà **Lê Kim C** (vắng mặt)

3. Ông **Lê Văn T**. (vắng mặt)

4. Bà **Lê Thị H**. (vắng mặt)

5. Ông **Lê Văn C**. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Tân Q, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài G trình bày:

Vào ngày 15/01/2019 bà Trần Ngọc T và ông Lê Thanh T có thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng số LD 1901401095 với Ngân hàng TMCP Sài G chi nhánh Sóc Trăng – phòng giao dịch N để vay số tiền 140.000.000 đồng, mục đích để tiêu dùng, lãi suất 03 tháng đầu tiên: 12,5%/năm. Lãi suất này chỉ áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, các lần giải ngân sau (nếu có), lãi suất do Ngân hàng xác định tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 4 kể từ ngày ký hợp đồng này lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng + biên độ 5,0%/năm và được Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất lãi cho vay. Lãi suất được điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc; Thời hạn vay 60 tháng, thời điểm trả hết nợ (ngày đáo hạn) 15/01/2024; Phương thức trả nợ được chia thành nhiều kỳ trả nợ; Kỳ trả lãi: Lãi trả hàng tháng vào ngày 20 dương lịch. Để đảm bảo khoản vay phía ông T và bà T có ký hợp đồng thế chấp tài sản LD 1901401095.1 ngày 15/01/2019, tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản trên đất và phần đất diện tích 624m², thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 106, tọa lạc: ấp Tân Quới B, xã Long Tân, huyện Ngã Năm (nay Khóm Tân Q, phường B, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành: BM 768390 do Ủy ban nhân dân huyện Ngã Năm (thị xã Ngã Năm) cấp ngày 25/4/2014 cho bà Trần Ngọc T và ông Lê Thanh T.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì đến ngày 08/6/2020 thì phía bà T và ông T đã vi phạm nghiêm trọng đến hợp đồng tín dụng để phát sinh nợ quá hạn, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện nhưng khách hàng vẫn không thực hiện

nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 07/7/2023 thì bà T và ông T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 170.673.412 đồng, trong đó tiền vốn gốc là 110.289.000 đồng, lãi trong hạn 29.304.715 đồng và lãi quá hạn 31.079.697 đồng

Nay Ngân hàng TMCP Sài Gòn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Ngọc T, ông Lê Thanh T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/7/2023 là 170.673.412 đồng, trong đó tiền vốn gốc là 110.289.000 đồng, lãi trong hạn 29.304.715 đồng và lãi quá hạn 31.079.697 đồng. Ngân hàng vẫn được tiếp tục tính lãi kể từ ngày 08/7/2023 cho đến khi bà Trần Ngọc T, ông Lê Thanh T trả hết nợ. Trường hợp bà Trần Ngọc T, ông Lê Thanh T không trả nợ cho Ngân hàng yêu cầu Tòa án ra phán quyết xử lý, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên của bên thế chấp để thu hồi nợ theo qui định.

*** Bị đơn bà Trần Ngọc T và ông Lê Thanh T không có ý kiến:**

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim C trình bày:**

Phần đất thuộc thửa 27, diện tích 624m², tờ bản đồ số 106, tọa lạc: Khóm Tân Q, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha mẹ bà. Năm 2016 thì cha, mẹ bà có cho bà một nền nhà diện tích là ngang 4m x dài 15m để cất nhà ở. Phía ông T là con út nên được cha mẹ cho phần đất ruộng diện tích là 06 công tầm cây. Sau đó, ông T chuyển nhượng hết phần đất ruộng này cho người khác và về bên vợ để sinh sống. Đối với việc ông T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đem đi thế chấp ngân hàng thì các anh em còn lại của bà không hề hay biết. Thực tế phần đất này bà đã cất nhà ở từ năm 2016 đến nay.

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận diện tích phần đất mà bà được cha mẹ cho với diện tích ngang 4m x dài 15m thuộc một phần thửa 27, tổng diện tích 624m², tờ bản đồ số 106, tọa lạc: Khóm Tân Q, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:**

Cha ông tên Lê Trung B và mẹ tên Chung Thị Kim A. Khi cha mẹ ông còn sống có canh tác phần đất ruộng diện tích 10 công tầm cây từ năm 1975. Sau đó, vì ông Lê Văn T là con út nên cha, mẹ ông có cho diện tích là 06 công tầm cây. Phần còn lại khi cha ông chết thì để lại cho mẹ ông canh tác. Đến năm 1999 thì T đã chuyển hộ khẩu về bên vợ sinh sống. Đến năm 2006 khi mẹ ông bệnh nên các anh em đã chuyển nhượng phần diện tích còn lại để lo cho mẹ đến khi mẹ ông chết. Ngoài ra cha mẹ ông có phần đất thổ cư thuộc thửa 27, diện tích 624m², tờ bản đồ số 106, tọa lạc: Khóm Tân Q, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trong phần diện tích này khi mẹ ông còn sống có cho ông một phần với diện tích là ngang 7,5m x dài 18m. Do hoàn cảnh ông khó khăn và tật nguyền nên Nhà nước có cho nhà tình thương cất trên phần đất này. Hiện căn nhà ông đang ở và thờ cha, mẹ.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận diện tích phần đất mà ông được cha mẹ cho với diện tích ngang 7,5m x dài 18m thuộc một phần thửa 27, tổng diện tích 624m², tờ bản đồ số 106, tọa lạc: Khóm Tân Q, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử (HĐXX) đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Kim C và Lê Văn T. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà C và ông T vắng mặt không lý do nên đề nghị HĐXX áp dụng điểm d khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ đối với các yêu cầu độc lập này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả tiền vay tín dụng còn nợ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nên HĐXX xác định đây là vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và quyền sử dụng đất”. Đồng thời, các bị đơn có địa chỉ cư trú tại ấp Tân C, xã Tân T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm 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.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ lần thứ 02 nhưng các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên.

- Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả số tiền nợ gốc tính đến ngày 07/7/2023 là 110.289.000 đồng. Nhận thấy, theo hợp đồng tín dụng tính số LD1901401095 ngày 15/01/2019 thì các bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 140.000.000 đồng; Mục đích vay tiêu dùng; Thời hạn vay 60 tháng, thời điểm trả hết nợ (ngày đáo hạn) 15/01/2024; Phương thức trả nợ được chia thành nhiều kỳ trả nợ; Kỳ trả lãi: Lãi trả hàng tháng vào ngày 20 dương lịch. Tuy nhiên, trong quá trình thực

hiện hợp đồng các bị đơn trả cho nguyên đơn được số tiền nợ gốc là 29.711.000 đồng. Đến ngày 08/6/2020 thì các bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán nợ gốc theo kỳ như thỏa thuận cho nguyên đơn nên đã phát sinh nợ quá hạn. Xét thấy, việc bị đơn không tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ các bên thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng tín dụng mà các bên thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc tính đến ngày 07/7/2023 là 110.289.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên HĐXX chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tính lãi đối với số tiền vốn còn nợ tính đến ngày 7/7/2023, theo lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số LD1901401095 ngày 15/01/2019. Xét thấy, theo hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận lãi suất 03 tháng đầu tiên: 12,5%/năm, bắt đầu tháng thứ 4 kể từ ngày ký hợp đồng thì lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng + biên độ 5,0%/năm và được Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất lãi cho vay. Đồng thời, theo bản tính lãi ngày 07/7/2023 nguyên đơn áp dụng tính lãi suất trong hạn là 1,075%/tháng và lãi suất quá hạn là 1,6125%/tháng để tính lãi đối với số tiền nợ gốc các bị đơn còn nợ là phù hợp theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.*” và hướng dẫn tại Điều 7, Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Do đó, đối việc nguyên đơn tính lãi theo bản tính lãi ngày 07/7/2023 với tiền lãi được tính như sau: lãi trong hạn còn nợ 29.304.715 đồng, lãi quá hạn 31.079.697 đồng là phù hợp theo quy định nên HĐXX chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp, thì thấy: nguyên đơn với các bị đơn có thỏa thuận có ký hợp đồng thế chấp tài sản số LD 1901401095.1 ngày 15/01/2019 tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản trên đất và phần đất diện tích 624m², thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 106, tọa lạc: ấp Tân Quới B, xã Long Tân, huyện Ngã Năm (nay Khóm Tân Q, phường B, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành: BM 768390 do Ủy ban nhân dân huyện N (thị xã N) cấp ngày 25/4/2014 cho bà Trần Ngọc T và ông Lê Thanh T. Ngoài ra, trước khi nhận thế chấp thì nguyên đơn có tiến hành thẩm định tài sản và các bị đơn có cam kết thế chấp là tài sản trên đất thế chấp là của các bị đơn. Tuy nhiên, theo biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2020 thì trên phần đất thế chấp hiện có 02 căn nhà của ông Lê Văn T và bà Lê Kim C đang sinh sống mà không phải của các bị đơn, căn nhà bà C được xây dựng vào năm 2014. Theo ông T thì căn nhà của ông là do Nhà nước hỗ trợ vào năm 2011 do ông thuộc hộ nghèo, hiện căn nhà được Nhà nước hỗ trợ xây dựng lại vào năm

2021. Xét thấy, các bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do nhận thừa kế của ông Lê Trung B năm 2007 phần đất thuộc thửa 260, diện tích 676m², tờ bản đồ số 07. Đến ngày 25/4/2014 thì cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 27, diện tích 624m², tờ bản đồ số 106. Do đó, đây được xem là tài sản hợp pháp của các bị đơn. Đồng thời, hợp đồng thế chấp tài sản được chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông T và bà T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trường hợp phát mãi tài sản cần dành quyền ưu tiên cho ông T và bà C chuyển nhượng lại tài sản là phù hợp với Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

[6] Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T và bà Lê Kim C. Tuy nhiên, Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng phía ông T và bà C vắng mặt không lý do. Việc vắng mặt của ông T và bà C cũng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan do phía ông T và bà C từ chối nhận biên bản tổng đạt với lý do việc các bị đơn vay vốn khi nào thì họ không biết nên không nhận biên bản nữa. Đồng thời ông T và bà C không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và cũng không có người đại diện tham gia phiên tòa thì bị coi là từ bỏ yêu cầu độc lập nên HĐXX căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T và bà Lê Kim C.

[7] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp tổng số tiền là cộng 7.750.000 đồng. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước để làm thủ tục tố tụng, do đó buộc các bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đối với án phí của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nộp được sung vào công quỹ của Nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 18, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[9] Xét đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trên là có căn cứ và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 299, khoản 1, khoản 5 Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm

2015; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 18, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài G.

Buộc các bị đơn ông Lê Thanh T và bà Trần Ngọc T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài G tổng số tiền tính đến ngày 07/7/2023 là 170.673.412 đồng (*một trăm bảy mươi triệu sáu trăm bảy mươi ba ngàn bốn trăm mười hai đồng*), trong đó tiền vốn gốc là 110.289.000 đồng, tiền lãi trong hạn 29.304.715 đồng và lãi quá hạn 31.079.697 đồng

Kể từ ngày 08/7/2023 cho đến khi ông Lê Thanh T và bà Trần Ngọc T thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Sài G, thì hàng tháng ông T và bà T còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng LD1901401095 ngày 15/01/2019.

Trường hợp ông Lê Thanh T và bà Trần Ngọc T không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng TMCP Sài G được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm xử lý các tài sản tại hợp đồng thế chấp tài sản số LD 1901401095.1 ngày 15/01/2019 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 27, tờ bản đồ 106, diện tích 624m², tọa lạc: ấp Tân Q, xã Long T, huyện N (nay là Khóm Tân Q, phường B, thị xã N), do Ủy ban nhân dân huyện N (nay UBND thị xã N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014 cho ông Lê Thanh T và bà Trần Ngọc T đứng tên.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm cần dành quyền ưu tiên cho ông Lê Văn T và bà Lê Kim C chuyển nhượng lại tài sản trong trường hợp ông T và bà C có nhu cầu.

2/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích ngang 7,5m x dài 18m thuộc một phần thửa 27, tổng diện tích 624m², tờ bản đồ số 106, tọa lạc: Khóm Tân Q, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

3/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Lê Kim C về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích ngang 4m x dài 15m thuộc một phần thửa 27, tổng diện tích 624m², tờ bản đồ số 106, tọa lạc: Khóm Tân Q, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

4/ Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp tổng cộng 7.750.000 đồng (*Bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) các bị đơn ông Lê Thanh T và bà Trần Ngọc T chịu. Tuy nhiên, do nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài G đã nộp tạm ứng thanh toán trước để làm thủ tục tố tụng. Do đó, buộc các bị đơn ông Lê Thanh T và bà Trần Ngọc T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài G số tiền là cộng 7.750.000 đồng (*Bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*).

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc các bị đơn ông Lê Thanh T và bà Trần Ngọc T liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.533.671 đồng (*tám triệu năm trăm ba mươi ba ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng*)

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.910.000 đồng (*hai triệu chín trăm mười nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003523 ngày 22/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

- Sung vào công quỹ Nhà nước tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim C đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007677, ngày 26/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

6/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Đã ký

Nguyễn Phước Toàn