

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG PHÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày: 31-3-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Thái Ngọc**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Nguyễn Kim Phước**.

Ông **Thạch Hoàng Tha**.

- Thư ký phiên tòa: bà **Hoàng Thị Hiền** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hồng Như** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N (A3); Địa chỉ: Số B L, Phường T, Quận B, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lâm Ngọc T** – Chức vụ: Trưởng phòng KHKD A3 chi nhánh huyện L – Địa chỉ: Số I đường Đ, Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Thành M**, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Dương Thị Minh T1**, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Bà **Hồ Thị H**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Bà **Nguyễn Thị Thúy A**, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Ông **Nguyễn Trí Hoàng A1**, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2023, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N trình bày như sau:

Sau quá trình thỏa thuận ngày 26 tháng 08 năm 2019 ông Nguyễn Thành M và A3 Chi nhánh huyện L đi đến thống nhất ký hợp đồng tín dụng số 7603LAV2019 01100, hạn mức tín dụng 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng), lãi suất điều chỉnh, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn. Mục đích vay vốn: Chi phí sản xuất lúa, chăn nuôi bò, tiêu dùng đời sống. Cho vay có tài sản bảo đảm. Ngày 09/12/2021 ông Nguyễn Thành M nhận nợ 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tại Giấy nhận nợ số 07/GNN, lãi suất cho vay trong hạn 9%/năm. Lãi suất nợ quá hạn 13,5%/năm, hạn trả 09/10/2022. Cùng ngày 09/12/2021 ông Nguyễn Thành M tiếp tục nhận nợ 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng) tại 02 Giấy nhận nợ 08/GNN và 09/GNN, lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm. Lãi suất nợ quá hạn 16,5%/năm, hạn trả ngày 09/10/2026.

Tính đến ngày 04/10/2023 tại hợp đồng tín dụng số 7603LAV2019 01100 ông Nguyễn Thành M còn nợ A3 chi nhánh huyện L tổng số tiền: 350.937.386 đồng, trong đó nợ gốc 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng) và nợ lãi vay tạm tính đến ngày 04/10/2023 là 60.937.386 đồng (Sáu mươi triệu chín trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm tám mươi sáu đồng).

Tiếp đến sau quá trình thỏa thuận ngày 20 tháng 12 năm 2021 ông Nguyễn Thành M và A3 Chi nhánh huyện L đi đến thống nhất ký hợp đồng tín dụng số 7603LAV2021 01162, số tiền cho vay 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng), lãi suất điều chỉnh, lãi suất nợ quá hạn 150%/lãi suất cho vay trong hạn. Mục đích vay vốn: Chi phí sửa chữa nhà ở. Cho vay có tài sản bảo đảm. Ngày 22/12/2021 ông Nguyễn Thành M nhận nợ 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng) tại giấy nhận nợ số 01/GNN, 02/GNN, 03/GNN, 04/GNN lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm. Lãi suất nợ quá hạn 13,5%/năm, hạn trả ngày 20/12/2026. Tính đến ngày 04/10/2023 tại hợp đồng tín dụng số 7603LAV2021 01162 ông Nguyễn Thành M còn nợ A3 Chi nhánh huyện L tổng số tiền: 375.532.726 đồng, trong đó nợ gốc 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng) và nợ lãi vay tạm tính đến 04/10/2023 là 65.532.726 đồng (Sáu mươi lăm triệu năm trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi sáu đồng).

Như vậy tính đến ngày 04/10/2023 tại hai hợp đồng tín dụng nêu trên ông Nguyễn Thành M còn nợ A3 Chi nhánh huyện L tổng số tiền: 726.488.797 đồng, trong đó nợ gốc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và nợ lãi vay tạm tính đến ngày 04/10/2023 là 126.488.797 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi bảy đồng). Số nợ trên là nợ có bảo đảm, gồm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/06/2015/HĐTC ngày 22/06/2015, tài sản thế chấp là 03 quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản như sau:

1. Số BN 810420, số vào sổ cấp GCN CH 00869 do UBND huyện L cấp ngày 06/06/2014 (thửa đất số 489, tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp C, xã T, huyện L, diện tích 19.669 m², trong đó đất trồng lúa 19.669 m²).

2. Số BN 810422, số vào sổ cấp GCN CH 00870 do UBND huyện L cấp ngày

06/06/2014 (thửa đất số 487, tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp C, xã T, huyện L, diện tích 2095 m², trong đó đất trồng cây lâu năm 2.095 m²).

3. Số BN 810423, số vào sổ cấp GCN CH 00871 do UBND huyện L cấp ngày 06/06/2014 (thửa đất số 356, tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp C, xã T, huyện L, diện tích 2.489 m², trong đó đất ở 300 m², đất trồng cây lâu năm 2.189 m²).

Mặc dù A3 Chi nhánh huyện L đã áp dụng các biện pháp xử lý nợ nhưng ông Nguyễn Thành M vẫn không thực hiện đúng như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của A3 Chi nhánh huyện L được bình thường không bị ảnh hưởng xấu bởi hành vi vi phạm pháp luật của ông Nguyễn Thành M. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Phú xem xét, giải quyết đơn khởi kiện của Ngân hàng N, buộc ông Nguyễn Thành M hoàn trả nợ vay cho Ngân hàng N do A3 Chi nhánh huyện L đại diện nhận tổng số tiền số tiền: 726.470.112 đồng, trong đó nợ gốc 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và nợ lãi vay tạm tính đến ngày 04/10/2023 là 126.470.112 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi nghìn một trăm mười hai đồng) và lãi phát sinh khi trả tất nợ gốc.

Trường hợp không trả được nợ, yêu cầu xử lý và phát mãi tài sản thế chấp của ông Nguyễn Thành M, bà Dương Thị Minh T1 tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/06/2015/HĐTC ngày 22/06/2015 theo qui định pháp luật để trả hết nợ gốc, lãi phát sinh khi trả tất nợ gốc và trả mọi khoản phí thi hành án.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn cung cấp tài liệu chứng cứ sau đây:

- + Giấy ủy quyền số 340/GUQ-HNNo.LP, ngày 16/10/2023 (bản photo);
- + Quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 (bản chứng thực);
- + Quyết định số 1409/QĐ-NHNOST-TH ngày 30/7/2021 (bản chứng thực);
- + Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh (bản chứng thực);
- + Hợp đồng tín dụng, ngày 26/8/2019 kèm phụ lục hợp đồng (bản chứng thực);
- + Phương án sử dụng vốn ngày 26/8/2019 (bản photo);
- + Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 07 và 08 (bản chứng thực);
- + Biên bản kiểm tra tình hình sử dụng vốn vay (bản photo);
- + Thông báo nợ đến hạn, ngày 28/9/2022 (bản chứng thực);
- + Thông báo chuyển nợ quá hạn, ngày 10/10/2022 (bản chứng thực);
- + Thư mời, ngày 17/8/2023 (bản chứng thực);
- + 02 Biên bản làm việc, ngày 24/8/2023 (bản chứng thực);
- + 02 Bản tính lãi chưa thu đến 04/10/2023 (bản chính);
- + Hợp đồng tín dụng, ngày 20/12/2021 và phụ lục hợp đồng (bản chứng thực);
- + Phương án sử dụng vốn ngày 20/12/2021 (bản photo);

- + Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 01 (bản chứng thực);
- + Thông báo điều chỉnh tăng lãi suất cho vay, ngày 29/12/2022 (bản chứng thực);
- + Thông báo điều chỉnh tăng lãi suất cho vay, ngày 16/5/2023 (bản chứng thực);
- + Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 02 (bản chứng thực);
- + Thông báo điều chỉnh giảm lãi suất cho vay, ngày 16/5/2023 (bản chứng thực);
- + Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 03, 04 (bản chứng thực);
- + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ngày 22/6/2015 (bản chính);
- + Phụ lục số 01, ngày 22/6/2016 (bản chứng thực);
- + Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản (bản chứng thực);
- + Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chứng thực);
- + Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03 (bản chứng thực);
- + Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất (bản chứng thực);
- + 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chứng thực);

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thành M trình bày: Ông Nguyễn Thành M có nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án do Ngân hàng N khởi kiện đối với Hợp đồng tín dụng số 7603LAV201901100 ngày 26/8/2019 và Hợp đồng tín dụng số 7603LAV2021 01162 ngày 20/12/2021 với tổng số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng cùng với lãi phát sinh. Nay qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ông Nguyễn Thành M đồng ý tuy nhiên do hoàn cảnh kinh tế gặp khó khăn nên xin được gia hạn thời gian trả nợ từ khoảng 06 tháng đến 01 năm để xoay sở nguồn tiền trả gốc và lãi. Ông Nguyễn Thành M đã thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa 356 (diện tích 2.489m²) 487 (diện tích 2.095m²) và thửa 489 (diện tích 19.669m²) cùng tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Ngoài vợ chồng ông Nguyễn Thành M còn có người anh tên Nguyễn Thành H1 nhưng đã chết và có vợ tên Hồ Thị H cùng hai người con là Nguyễn Thị Thúy A và Nguyễn Chí Hoàng A2 canh tác diện tích 02 công tâm lớn. Cùng với người anh tên Nguyễn Thành H2 đã chết nhưng không có vợ và có một người con do người chị thứ sáu tên Nguyễn Thị Diệu H3 trực tiếp nuôi dưỡng cháu Nguyễn Hoàng P. Lý do đất của riêng mỗi người anh 02 công tâm cấy nhưng chưa tách thửa, sang tên. Gia đình không tranh chấp việc này.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Minh T1 đã có nội dung trình bày:** Thống nhất với nội dung mà ông Nguyễn Thành M đã trình bày.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H trình bày:** Bà Hồ Thị H trình bày: Bà Hồ Thị H được biết Tòa án nhân dân huyện Long Phú thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N khởi kiện ông Nguyễn Thành M. Khi Tòa án tiến hành thẩm định tài sản bà Hồ Thị H mới biết toàn bộ phần đất, nhà bà Hồ Thị H đang ở cùng với hai người con trên phần tài sản đang bị thế chấp tại Ngân hàng. Về phần đất này bà Hồ Thị H xin được trình bày như sau: Bà Hồ Thị H và chồng là ông Nguyễn Văn H4 (sinh năm 1969 – chết năm 2023) được cha mẹ chồng tên Nguyễn Văn B (không rõ năm sinh và đã chết năm 2015) và bà Lý Thị Í (không rõ năm sinh và năm chết) cho vợ chồng bà Hồ Thị H từ cách đây khoảng 34 năm. Diện tích đất cho khoảng 02 công tằm lớn. Khi đó vợ chồng bà Hồ Thị H đã cất nhà ở ổn định cho đến nay. Việc cho chỉ thực hiện bằng lời nói, không có lập văn bản gì. Sau đó đến năm 2023 chồng bà Hồ Thị H chết và chôn cất trên phần đất 02 công tằm lớn như hiện nay. Bà Hồ Thị H không rõ phần đất đang ở, đang sử dụng thuộc phần thửa nào cả vì từ khi cho đến nay chưa từng đến cơ quan Nhà nước thực hiện bất kỳ thủ tục hành chính nào liên quan đến phần đất cả. Nay khi được biết ông Nguyễn Thành M thế chấp các thửa đất trong đó có đất của bà Hồ Thị H cùng với các con đang sử dụng thì bà Hồ Thị H mới biết nên khi Tòa án triệu tập tham gia tố tụng bà Hồ Thị H mới có ý kiến trình bày như trên.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy A và ông Nguyễn Trí Hoàng A1 cùng với nội dung mà bà Hồ Thị H đã trình bày.**

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp và đã xác định được như sau:**

- Số đo phần đất tại thửa số 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất của ông Huỳnh Minh T2, ông Lê Hồng Q, có số đo: 36,34m + 1,50m + 27,91m + 34,12m + 23,46m;

+ Hướng Tây giáp rạch C, có số đo: 41,36m + 104,21m;

+ Hướng Nam giáp phần đất của bà Phạm Thị Diệu H5, ông Nguyễn Thành S, ông Võ Minh Đ, ông Nguyễn Thành M có số đo: 3,23m + 8,56m + 13,33m + 22,25m + 34,63m + 10,55m + 10,73m + 55,68m + 48,92m + 53,59m + 74,52m;

+ Hướng Bắc giáp phần đất ông Huỳnh Minh T2 có số 3,30m + 63,24m + 3,98m + 3,79m + 40,63m.

Tổng diện tích là 18.527,8m². Trên phần đất trên có những người sử dụng và một số vật kiến trúc như sau:

1. Nhà của bà Hồ Thị H cùng sử dụng với con là Nguyễn Trí Hoàng A1 có vị trí và số đo như sau (xác định vị trí A trên bản vẽ):

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 489, có số đo: 65,76m + 33,14m;

- Hướng Tây giáp rạch C, có số đo: 104,21m;

- Hướng Nam giáp phần mồ mả (tên Nguyễn Thành H2) và giáp phần còn lại của thửa số 489, có số đo: 3,17m + 15,57m + 37,20m;

- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 489 có số đo: 3,02m + 6,14m;

Diện tích: 2.808,5m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7. Trên phần này còn có căn nhà gồm: Nhà chính có diện tích (8,8 x 13) + (2,8 x 3,7) = 124,76m² với kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, không trần, cửa nhôm có kính.

Mái che diện tích (11,6 x 4,7) + (2,8 x 9,2) = 66,52m² kết cấu mái tole, kết cấu đỡ bằng thép. Ngoài ra trên phần đất này còn có phần mồ mả tên Nguyễn Văn H4 (sinh năm 1969 – chết năm 2023).

2. Phần đất có mồ mả tên Nguyễn Thành H2 không rõ năm sinh đã chết cách thời điểm thẩm định khoảng 06 năm. Có vị trí (xác định vị trí B trên bản vẽ) và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 489 có số đo: 38,94m;

- Hướng Tây giáp rạch C, có số đo: 41,36m;

- Hướng Nam giáp thửa 355, thửa 486 có số đo: 3,23m + 8,56m + 13,33m;

- Hướng Bắc giáp phần đất do bà Hồ Thị H cùng con là Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý có số đo: 3,17m + 15,57m;

Diện tích: 1.006,4m².

3. Phần đất do ông Nguyễn Thành M trực tiếp quản lý, sử dụng, có vị trí (xác định vị trí C trên bản vẽ) và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 317 và thửa số 319 có số đo: 36,34m + 1,50m + 27,91m + 34,12m;

- Hướng Tây giáp: phần đất do bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý và phần đất có mồ mả tên Nguyễn Thành H2 có số đo: 38,94m + 37,20m + 65,76m + 33,14m;

- Hướng Nam giáp: thửa 486, 487, 488, 356 có số đo: 22,25m + 34,63m + 10,55m + 10,73m + 55,68m + 48,92m + 53,59m + 74,52m;

- Hướng Bắc giáp: giáp phần đất có mồ mả tên Lý Thị Í, Nguyễn Văn B, Lý Văn M1, NG.T LẠT và giáp đất do ông Huỳnh Minh T2 sử dụng có số đo: 57,85m + 15,73m + 49,24m;

Diện tích 13.619,2m².

4. Phần đất có mồ mả tên Lý Thị Í, Nguyễn Văn B, Lý Văn M1, NG.T LẠT có vị trí (xác định vị trí D trên bản vẽ) và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 558, có số đo: 23,46m;

- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 489, có số đo: 15,73m + 3,98m;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 489, có số đo: 49,24m;

- Hướng Bắc giáp thửa 322 có số đo: 3,79m + 40,63m.

Diện tích: 1.004,2m².

5. Phần đất do Huỳnh Minh T2 sử dụng có vị trí (xác định vị trí E trên bản vẽ) và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất có mô mã tên Lý Thị Í, Nguyễn Văn B, Lý Văn M1, NT.T LẠT, có số đo: 0m;

- Hướng Tây rạch C, có số đo: 0m;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 489 và phần bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý, sử dụng có số đo: 3,02m + 6,14m + 57,85m;

- Hướng Bắc giáp thửa 322, có số đo: 3,30m + 63,24m.

Diện tích: 89,5m².

Đối với phần đất tại thửa đất số 487, tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp C, xã T, huyện L và thửa đất số 356, tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp C, xã T, huyện L do ông Nguyễn Thành M trực tiếp quản lý, sử dụng.

Trên phần đất thuộc thửa số 356 có căn nhà cấp 04 với kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường gạch, mái lợp tol do vợ chồng ông Nguyễn Thành M, bà Dương Thị Minh T1 trực tiếp quản lý, sử dụng.

* Tại phiên tòa hôm nay,

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn Ngân hàng N là ông Lâm Ngọc T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Thành M có nghĩa vụ thanh toán các hợp đồng tín dụng sau:

+ Hợp đồng tín dụng từng lần số 7603LAV2019 01100 ngày 26/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 31/3/2025 là 397.145.715 đồng. Trong đó nợ gốc là 290.000.000 đồng và lãi phát sinh là 107.145.715 đồng. Yêu cầu tính lãi tiếp theo kể từ ngày xét xử đến khi ông Nguyễn Thành M thanh toán dứt nợ của hợp đồng này theo lãi suất đã thỏa thuận.

+ Hợp đồng tín dụng số 7603LAV2021 01162 ngày 20/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/3/2025 là: 456.983.164 đồng. Trong đó nợ gốc là 310.000.000 đồng và lãi phát sinh là 146.983.164 đồng. Yêu cầu tính lãi tiếp theo kể từ ngày xét xử đến khi ông Nguyễn Thành M thanh toán dứt nợ của hợp đồng này theo lãi suất đã thỏa thuận.

Trường hợp ông Nguyễn Thành M không thanh toán đủ, đề nghị phát mãi tài sản thế chấp và rút lại không yêu cầu phát mãi đối với phần đất có liên quan đến mô mã, phần đất có nhà bà Hồ Thị H và các con đang quản lý, sử dụng cũng như phần đất do ông Huỳnh Minh T2 quản lý, sử dụng được xác định vị trí: A, B, D và E trên sơ đồ bản vẽ.

- Bị đơn ông Nguyễn Thành M thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên do kinh tế đang gặp khó khăn nên chưa có khả năng thanh toán dứt điểm số nợ trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H, bà Nguyễn Thị Thúy A thống nhất với nội dung mà đại diện nguyên đơn trình bày yêu cầu liên quan đến tài sản thế chấp. Ngoài ra không yêu cầu gì trong vụ án.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tại phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H, bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Minh T1 chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền của hợp đồng tín dụng từng lần số 7603LAV2019 01100 ngày 26/8/2019 là 397.145.715 đồng, trong đó nợ gốc là 290.000.000 và hợp đồng tín dụng số 7603LAV2021 01162 ngày 20/12/2021 là: 456.983.164 đồng, trong đó nợ gốc là 310.000.000 đồng và lãi phát sinh là 146.983.164 đồng. Tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận cho đến khi trả xong nợ. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định. Đình chỉ một phần đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp mà đại diện nguyên đơn rút tại phiên tòa.

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, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Ngân hàng N khởi kiện ông Nguyễn Thành M đối với hai hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng từng lần số 7603LAV2019 01100 ngày 26/8/2019 và hợp đồng tín dụng số 7603LAV2021 01162 ngày 20/12/2021 được xác định đây là vụ án dân sự với quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Thành M có địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng 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.

[1.4] Về xét xử vắng mặt: Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trí Hoàng A1 vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt

và bà Dương Thị Minh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[1.5] Xét về việc rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án đương sự có quyền thay đổi yêu cầu khởi kiện một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội theo khoản 2 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự và việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp được xác định như sau:

1. Phần đất có căn nhà của bà Hồ Thị H cùng sử dụng với con là Nguyễn Trí Hoàng A1 có vị trí và số đo như sau (xác định vị trí A trên bản vẽ):

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 489, có số đo: 65,76m + 33,14m;
- Hướng Tây giáp rạch C, có số đo: 104,21m;
- Hướng Nam giáp phần mồ mả (tên Nguyễn Thành H2) và giáp phần còn lại của thửa số 489, có số đo: 3,17m + 15,57m + 37,20m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 489 có số đo: 3,02m + 6,14m;

Diện tích: 2.808,5m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7. Trên phần này còn có căn nhà gồm: Nhà chính có diện tích $(8,8 \times 13) + (2,8 \times 3,7) = 124,76\text{m}^2$ với kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, không trần, cửa nhôm có kính.

Mái che diện tích $(11,6 \times 4,7) + (2,8 \times 9,2) = 66,52\text{m}^2$ kết cấu mái tole, kết cấu đỡ bằng thép. Ngoài ra trên phần đất này còn có phần mồ mả tên Nguyễn Văn H4 (sinh năm 1969 – chết năm 2023).

2. Phần đất có mồ mả tên Nguyễn Thành H2 không rõ năm sinh đã chết cách thời điểm thẩm định khoảng 06 năm. Có vị trí (xác định vị trí B trên bản vẽ) và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 489 có số đo: 38,94m;
- Hướng Tây giáp rạch C, có số đo: 41,36m;
- Hướng Nam giáp thửa 355, thửa 486 có số đo: 3,23m + 8,56m + 13,33m;
- Hướng Bắc giáp phần đất do bà Hồ Thị H cùng con là Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý có số đo: 3,17m + 15,57m;

Diện tích: 1.006,4m².

3. Phần đất có mồ mả tên Lý Thị Í, Nguyễn Văn B, Lý Văn M1, NG.T LẠT có vị trí (xác định vị trí D trên bản vẽ) và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 558, có số đo: 23,46m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 489, có số đo: 15,73m + 3,98m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 489, có số đo: 49,24m;

- Hướng Bắc giáp thửa 322 có số đo: 3,79m + 40,63m.

Diện tích: 1.004,2m².

4. Phần đất do Huỳnh Minh T2 sử dụng có vị trí (xác định vị trí E trên bản vẽ) và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất có mô tả tên Lý Thị Í, Nguyễn Văn B, Lý Văn M1, NT.T LẠT, có số đo: 0m;

- Hướng Tây rạch C, có số đo: 0m;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 489 và phần bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý, sử dụng có số đo: 3,02m + 6,14m + 57,85m;

- Hướng Bắc giáp thửa 322, có số đo: 3,30m + 63,24m.

Diện tích: 89,5m².

Theo đó nguyên đơn Ngân hàng N được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và tài liệu do nguyên đơn Ngân hàng N cung cấp và bị đơn ông Nguyễn Thành M đều thừa nhận, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định: Ông Nguyễn Thành M đã ký kết hợp đồng tín dụng từng lần số 7603LAV2019 01100 ngày 26/8/2019 vay tín dụng số tiền 290.000.000 đồng để bổ sung vốn sản xuất lúa, bổ sung vốn chăn nuôi bò và vay tiêu dùng đời sống. Lãi suất được áp dụng phương thức điều chỉnh áp dụng đối với từng giấy nhận nợ với thời hạn vay kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn và 150% lãi trong hạn và lãi chậm trả bằng 10%/năm cùng với phương thức tính nợ các bên đã thỏa thuận. Vào ngày 09/12/2021, ông Nguyễn Thành M đã được giải ngân toàn bộ hạn mức tín dụng trên theo “Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ” số: 07/GNN số giải ngân 7603-LDS-202102696; 08/GNN số giải ngân 7603-LDS-202102697; 09/GNN số giải ngân 7603-LDS-202102698. Tại hợp đồng số 7603LAV2021 01162 ngày 20/12/2021 vay tín dụng số tiền 310.000.000 đồng mục đích sửa chữa nhà ở với thời hạn 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 20/12/2026. Vào ngày 22/12/2021, ông Nguyễn Thành M đã được giải ngân toàn bộ hạn mức tín dụng trên theo “Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ” số: 01/GNN số giải ngân 7603-LDS-202102853; 02/GNN số giải ngân 7603-LDS-202102854; 03/GNN số giải ngân 7603-LDS-202102854; 04/GNN số giải ngân 7603-LDS-202102855. Lãi suất được áp dụng phương thức điều chỉnh áp dụng đối với từng giấy nhận nợ với thời hạn vay kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn và 150% lãi trong hạn và lãi chậm trả bằng 05%/năm cùng với phương thức tính nợ các bên đã thỏa thuận. Hợp đồng nêu trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/06/15/HĐTC ngày 22/6/2015; Phụ lục số 01 ngày 22/6/2015; Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản (của hợp đồng thế chấp tài sản số 22/06/15/HĐTC ngày 22/6/2015) số 01/PLHĐTC ngày 08/8/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 02/PLHĐTC ngày 16/8/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/HĐSĐBS ngày 20/12/2021. Các tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L kể từ ngày 22/6/2015.

[2.2] Trong quá trình vay vốn, hiện tại hợp đồng số 7603LAV2019 01100 ngày 26/8/2019 ông Nguyễn Thành M nợ lãi trong hạn từ ngày 09/12/2021 đến ngày 09/10/2022 là 6.953.425 đồng, lãi quá hạn từ ngày 10/10/2022 đến ngày 31/3/2025 là: 33.435.616 đồng của số tiền vay ngắn hạn 100.000.000 đồng và nợ gốc 100.000.000 đồng. Trong hợp đồng này, số tiền vay trung hạn là 190.000.000 đồng, nợ gốc vẫn chưa thanh toán cùng với nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn từ ngày 09/12/2021 đến ngày 31/3/2025 là 66.200.893 đồng. Đối với hợp đồng tín dụng số 7603LAV2021 01162 ngày 20/12/2021 tính đến ngày 31/3/2025 nợ gốc là 310.000.000 đồng và lãi trong hạn, lãi quá hạn từ ngày 22/12/2021 đến ngày 31/3/2025 là 146.983.164 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng như bị đơn ông Nguyễn Thành M cùng thống nhất xác định cả hai hợp đồng trên bị đơn kể từ vay đến nay chưa thanh toán bất kỳ tiền gốc, tiền lãi nào.

[2.3] Về nghĩa vụ thanh toán lãi: Hội đồng xét xử thấy rằng: ông Nguyễn Thành M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ định kỳ 09/10/2022; 09/10/2023; 09/10/2024 của số tiền giải ngân Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số: 07/GNN số giải ngân 7603-LDS-202102696; 08/GNN số giải ngân 7603-LDS-202102697 và phụ lục hợp đồng của hợp đồng tín dụng số 7603LAV2021 01162 ngày 20/12/2021 như đã thỏa thuận nên việc Ngân hàng yêu cầu trả số tiền còn nợ nêu trên là có căn cứ và phù hợp với qui định tại các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng và hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 7 và Điều 13 của Nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.4] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/06/15/HĐTC ngày 22/6/2015; Phụ lục số 01 ngày 22/6/2015; Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản (của hợp đồng thế chấp tài sản số 22/06/15/HĐTC ngày 22/6/2015) số 01/PLHĐTC ngày 08/8/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 02/PLHĐTC ngày 16/8/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/HĐSĐBS ngày 20/12/2021. Các tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L kể từ ngày 22/6/2015, đối với các tài sản trên. Hội đồng xét xử xét thấy, hình thức và nội dung của các hợp đồng thế chấp trên phù hợp với quy định của pháp luật và việc thế chấp có đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên Hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành.

[2.5] Đối với tài sản thế chấp: Vấn đề này Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 299 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.”. Do đó Ngân hàng yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là phần đất để Ngân hàng thu hồi nợ trong trường hợp ông Nguyễn Thành M không có khả năng thanh toán nợ vay là có cơ sở chấp nhận. Bên cạnh đó tài sản thế

chấp này có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Dương Thị Minh T1 đã cùng thế chấp tài sản với ông Nguyễn Thành M. Trong bà Dương Thị Minh T1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Dương Thị Minh T1 thống nhất việc này. Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc buộc ông Nguyễn Thành M, bà Dương Thị Minh T1 giao lại các tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ trong trường hợp ông Nguyễn Thành M không có khả năng thanh toán là cần thiết. Bên cạnh đó, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp và thấy rằng trên phần đất thế chấp có phần diện tích đất:

[2.5.1] Phần đất có diện tích 13.619,2m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Thành M trực tiếp quản lý, sử dụng. Được xác định vị trí C trên bản vẽ và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 317 và thửa số 319 có số đo: 36,34m + 1,50m + 27,91m + 34,12m;

- Hướng Tây giáp: phần đất do bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý và phần đất có mồ mả tên Nguyễn Thành H2 có số đo: 38,94m + 37,20m + 65,76m + 33,14m;

- Hướng Nam giáp: thửa 486, 487, 488, 356 có số đo: 22,25m + 34,63m + 10,55m + 10,73m + 55,68m + 48,92m + 53,59m + 74,52m;

- Hướng Bắc giáp: giáp phần đất có mồ mả tên Lý Thị Í, Nguyễn Văn B, Lý Văn M1, NG.T LAT và giáp đất do ông Huỳnh Minh T2 sử dụng có số đo: 57,85m + 15,73m + 49,24m;

[2.5.2] Phần đất diện tích: 2.808,5m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Trên phần này còn có căn nhà gồm: Nhà chính có diện tích $(8,8 \times 13) + (2,8 \times 3,7) = 124,76\text{m}^2$ với kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, không trần, cửa nhôm có kính. Mái che diện tích $(11,6 \times 4,7) + (2,8 \times 9,2) = 66,52\text{m}^2$ kết cấu mái tole, kết cấu đỡ bằng thép do bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý, sử dụng. Ngoài ra trên phần đất này còn có phần mồ mả tên Nguyễn Văn H4 (sinh Năm 1969 – chết năm 2023). Có vị trí xác định vị trí A trên bản vẽ.

[2.5.3] Phần đất có diện tích 1.006,4m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có mồ mả tên Nguyễn Thành H2 không rõ năm sinh đã chết cách thời điểm thẩm định khoảng 06 năm. Có vị trí xác định vị trí B trên bản vẽ.

[2.5.4] Phần đất có diện tích: 1.004,2m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có phần mồ mả của phần đất có mồ mả tên Lý Thị Í, Nguyễn Văn B, Lý Văn M1, NG.T LAT. Có vị trí xác định vị trí D trên bản vẽ.

[2.5.5] Phần đất có diện tích 89,5m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do Huỳnh Minh T2 sử dụng có vị trí xác định vị trí E trên bản vẽ.

[2.5.6] Đối với phần đất tại thửa đất số 487, tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp C, xã T, huyện L và thửa đất số 356, tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp C, xã T, huyện L do ông Nguyễn Thành M trực tiếp quản lý, sử dụng. Trên phần đất thuộc thửa số 356 có căn nhà cấp 04 với kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường gạch, mái lợp tol do vợ chồng ông Nguyễn Thành M, bà Dương Thị Minh T1 trực tiếp quản lý, sử dụng.

[2.5.7] Từ những phân tích trên đối với tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử ghi nhận diện tích việc phát mãi tài sản thế chấp đối với phần đất này trừ đi diện tích đất được xác định trên bản vẽ A, B, D và E nêu trên (*kèm theo bản án là sơ đồ bản vẽ phần đất tại thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng*).

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đã thực hiện là 12.628.987 (Mười hai triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn chín trăm tám mươi bảy) đồng và Ngân hàng N đã thực hiện xong. Do đó cần buộc ông Nguyễn Thành M phải chịu chi phí này. Sau khi ông Nguyễn Thành M nộp thì giao trả cho Ngân hàng N theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thành M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là 37.623.866 (ba mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi sáu đồng).

[5] Về quyền kháng cáo bản án: Căn cứ vào Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Ngân hàng N, ông Nguyễn Thành M, bà Hồ Thị H, bà Nguyễn Thị Thúy A có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bà Dương Thị Minh T1, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú phát biểu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158, khoản 3 Điều 235, Điều 271, Điều 273 và khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, khoản 1 và 5 Điều 466 của Bộ luật sự năm 2015; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2020; Điều 7 và Điều 13 của Nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N:

1/ Buộc ông Nguyễn Thành M có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N số tiền vốn và lãi vay tính đến ngày 31/3/2025 theo hợp đồng tín dụng từng lần số 7603LAV2019 01100 ngày 26/8/2019 đến ngày 31/3/2025 là 397.145.715 đồng (trong đó nợ gốc là 290.000.000 đồng và lãi phát sinh 107.145.715) và hợp đồng tín dụng số 7603LAV2021 01162 ngày 20/12/2021 đến ngày 31/3/2025 là: 456.983.164 đồng (trong đó nợ gốc là 310.000.000 đồng và lãi phát sinh là 146.983.164 đồng).

2/ Kể từ ngày 01/4/2025 ông Nguyễn Thành M còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng: hợp đồng tín dụng từng lần số 7603LAV2019 01100 ngày 26/8/2019; Hợp đồng tín dụng số 7603LAV2021 01162 ngày 20/12/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

3/ Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng N có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Thành M không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/06/15/HĐTC ngày 22/6/2015; Phụ lục số 01 ngày 22/6/2015; Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản (của hợp đồng thế chấp tài sản số 22/06/15/HĐTC ngày 22/6/2015) số 01/PLHĐTC ngày 08/8/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 02/PLHĐTC ngày 16/8/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/HĐSDDBS ngày 20/12/2021 được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L các tài sản nêu trên cho đến khi thanh toán xong, cụ thể như sau:

- Phần đất do ông Nguyễn Thành M trực tiếp quản lý, sử dụng, có vị trí (xác định vị trí C trên bản vẽ) thuộc một phần của thửa số 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T diện tích 13.619,2m² có số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa số 317 và thửa số 319 có số đo: 36,34m + 1,50m + 27,91m + 34,12m;

+ Hướng Tây giáp: phần đất do bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý và phần đất có mô tả tên Nguyễn Thành H2 có số đo: 38,94m + 37,20m + 65,76m + 33,14m;

+ Hướng Nam giáp: thửa 486, 487, 488, 356 có số đo: 22,25m + 34,63m + 10,55m + 10,73m + 55,68m + 48,92m + 53,59m + 74,52m;

+ Hướng Bắc giáp: giáp phần đất có mô tả tên Lý Thị Í, Nguyễn Văn B, Lý Văn M1, NG.T LAT và giáp đất do ông Huỳnh Minh T2 sử dụng có số đo: 57,85m + 15,73m + 49,24m;

- Phần đất tại thửa đất số 487, tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp C, xã T, huyện L và thửa đất số 356, tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp C, xã T, huyện L do ông Nguyễn Thành M trực tiếp quản lý, sử dụng.

- Trên phần đất thuộc thửa số 356 có căn nhà cấp 04 với kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường gạch, mái lợp tol do vợ chồng ông Nguyễn Thành M, bà Dương Thị Minh T1 trực tiếp quản lý, sử dụng.

4/ Về án phí: Trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.529.400 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010084 ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú. Ông Nguyễn Thành M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.623.866 (ba mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi sáu đồng)

5/ Về chi phí thẩm định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đã thực hiện là 12.628.987 (Mười hai triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn chín trăm tám mươi bảy) đồng và Ngân hàng N đã thực hiện xong. Do đó cần buộc ông Nguyễn Thành M phải chịu chi phí này. Sau khi ông Nguyễn Thành M nộp thì giao trả cho Ngân hàng N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

6/ Đình chỉ một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và Ngân hàng N có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất như sau:

- Phần đất diện tích: 2.808,5m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Trên phần này còn có căn nhà gồm: Nhà chính có diện tích $(8,8 \times 13) + (2,8 \times 3,7) = 124,76\text{m}^2$ với kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, không trần, cửa nhôm có kính. Mái che diện tích $(11,6 \times 4,7) + (2,8 \times 9,2) = 66,52\text{m}^2$ kết cấu mái tole, kết cấu đỡ bằng thép do bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý, sử dụng. Ngoài ra trên phần đất này còn có phần mồ mả tên Nguyễn Văn H4 (sinh năm 1969 – chết năm 2023). Có vị trí xác định vị trí A trên bản vẽ, có vị trí, số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 489, có số đo: 65,76m + 33,14m;
- + Hướng Tây giáp rạch C, có số đo: 104,21m;
- + Hướng Nam giáp phần mồ mả (tên Nguyễn Thành H2) và giáp phần còn lại của thửa số 489, có số đo: 3,17m + 15,57m + 37,20m;
- + Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 489 có số đo: 3,02m + 6,14m;

- Phần đất có diện tích 1.006,4m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có mồ mả tên Nguyễn Thành H2 (không rõ năm sinh đã chết cách thời điểm thẩm định khoảng 06 năm). Có vị trí xác định vị trí B trên bản vẽ, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 489 có số đo: 38,94m;
- + Hướng Tây giáp rạch C, có số đo: 41,36m;
- + Hướng Nam giáp thửa 355, thửa 486 có số đo: 3,23m + 8,56m + 13,33m;
- + Hướng Bắc giáp phần đất do bà Hồ Thị H cùng con là Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý có số đo: 3,17m + 15,57m;

- Phần đất có diện tích: 1.004,2m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có phần mồ mả của Phần đất có mồ mả tên Lý Thị Í, Nguyễn Văn B, Lý Văn M1, NG.T LAT. Có vị trí xác định vị trí D trên bản vẽ, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 558, có số đo: 23,46m;
- + Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 489, có số đo: 15,73m + 3,98m;
- + Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 489, có số đo: 49,24m;
- + Hướng Bắc giáp thửa 322 có số đo: 3,79m + 40,63m.

- Phần đất có diện tích 89,5m² thuộc một phần của thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do Huỳnh Minh T2 sử dụng có vị trí (xác định vị trí E trên bản vẽ) và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp phần đất có mồ mả tên Lý Thị Í, Nguyễn Văn B, Lý Văn M1, NT.T LAT, có số đo: 0m;
- + Hướng Tây rạch C, có số đo: 0m;
- + Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 489 và phần bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 quản lý, sử dụng có số đo: 3,02m + 6,14m + 57,85m;
- + Hướng Bắc giáp thửa 322, có số đo: 3,30m + 63,24m.

(kèm theo bản án là sơ đồ bản vẽ phần đất tại thửa 489, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng).

7/ Về quyền kháng cáo bản án: Ngân hàng N, ông Nguyễn Thành M, bà Hồ Thị H, bà Nguyễn Thị Thúy A có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bà Dương Thị Minh T1, ông Nguyễn Trí Hoàng A1 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

8/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.TTr, KT&THA);
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Trương Thái Ngọc

