TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH BẠC LIÊU

CỘNG HÒA XÃ MỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 02/2022/KDTM-ST
Ngày 17 tháng 06 năm 2022
"*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ MỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN NHÂN HUYỆN H – TỈNH BẠC LIÊU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Tú Anh**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lại Thiện Phong**

2. Ông **Danh On**

Thư ký phiên tòa: Bà **Thái Kim Phương** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Bà **Lê Huyền Mao** – Kiểm sát viên

Trong ngày 17 tháng 06 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện H mở phiên tòa xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 07/2021/TLST-KDTM, ngày 12 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXST-KDTM ngày 29 tháng 04 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng N**

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông P - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N – chi nhánh huyện H, tỉnh Bạc Liêu *(Theo văn bản uỷ quyền số 2965/QĐ-NHN-PC ngày 27/12/2019 của người đại diện theo pháp luật Ngân hàng N).*

Người được uỷ quyền lại: Ông H - Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N – chi nhánh huyện H, tỉnh Bạc Liêu *(Theo văn bản uỷ quyền số 203A/NHNHD-UQ ngày 24/05/2022 của Giám đốc Ngân hàng N – chi nhánh huyện H, tỉnh Bạc Liêu). (Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn: Chị **Cao Thanh T**, sinh năm 1984 – Chủ hộ kinh doanh Cao Thanh T. *(Vắng mặt không lý do)*

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1939 *(Vắng mặt không lý do)*

2/ Chị **Cao Thị D**, sinh năm 1972 *(Vắng mặt – Có đơn xin vắng)*

3/ Anh **Trương Văn S**, sinh năm 1974 *(Vắng mặt – Có đơn xin vắng)*

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N là ông H trình bày:

Ngày 22/8/2018 giữa Ngân hàng N – chi nhánh huyện H, tỉnh Bạc Liêu với chị Cao Thanh T – Chủ hộ kinh doanh Cao Thanh T có ký kết hợp đồng tín dụng số 7205LAV201801984, theo đó Ngân hàng đồng ý cho chị Cao Thanh T – Chủ hộ kinh doanh Cao Thanh T vay số tiền gốc là 400.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 12%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mục đích vay: Xây dựng nhà máy xay xát lúa gạo. Thời hạn vay 120 tháng, thời điểm trả hết nợ là ngày 20/8/2028.

Để bảo đảm cho khoản vay nói trên chị Cao Thanh T có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7205LCP2018061 ngày 22/08/2018 với Ngân hàng N – chi nhánh huyện H, tỉnh Bạc Liêu thế chấp các tài sản sau: Quyền sử dụng đất diện tích 600,8m^2, loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 35 do UBND huyện H cấp ngày 19/11/2009 cho hộ ông Cao Văn L và vợ là bà Nguyễn Thị G *(được chỉnh lý tại trang 4 để thừa kế cho chị Cao Thanh T vào ngày 07/8/2018)*; Quyền sử dụng đất diện tích 6294,7m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước thuộc thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09 do UBND huyện H cấp ngày 15/05/2015 cho ông Cao Văn L *(được chỉnh lý tại trang 4 – để thừa kế chị Cao Thanh T vào ngày 07/8/2018)*.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được chứng thực tại UBND xã M và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu vào cùng ngày 22/08/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng phía chị Cao Thanh T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký mặc dù phía Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở và làm việc với chị Cao Thanh T. Do đó phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Cao Thanh T phải trả nợ vay cho Ngân hàng trước hạn căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 10 của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký. Cụ thể chị Cao Thanh T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 20/05/2021 là 435.753.644 đồng *(trong đó nợ gốc là 360.000.000 đồng, lãi trong hạn là 59.766.826 đồng, lãi quá hạn là 15.986.818 đồng)* và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/05/2021 cho đến khi chị T thanh toán dứt nợ. Trường hợp chị T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ (gốc và lãi) cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu được quyền phát mãi các tài sản mà chị T đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 35 mà chị Cao Thanh T thế chấp cho Ngân hàng N qua xem xét thẩm định tại chổ có diện tích thực tế là 512,3m^2 thì Ngân hàng chỉ

yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế này. Ngoài ra Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Đối với bị đơn chị Cao Thanh T: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án có đến nhà chị T để tống đạt các văn bản tố tụng cũng như làm việc với chị T tuy nhiên chị T không có mặt tại địa phương và không ai biết chị T hiện đang ở đâu để có thể làm việc với chị T. Qua xác minh chính quyền địa phương thì được biết chị T hiện tại không có mặt tại địa phương nhưng chị T vẫn còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và trong một năm thì chị T có về địa phương một vài lần nhưng không biết chính xác khi nào chị T về. Do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến của chị T đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Đồng thời Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định để giải quyết vụ án.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G: Qua xem xét thẩm định tại chổ thửa đất số 109, tờ bản đồ số 35 mà chị Cao Thanh T thế chấp cho Ngân hàng N thì Toà án được biết trên thửa đất này chị T có đầu tư xây dựng một căn nhà bằng bê tông cốt thép cùng nhiều tài sản khác trên đất và hiện tại bà Nguyễn Thị G là mẹ ruột của chị T đang sinh sống tại căn nhà này. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Toà án không làm việc được với bà Nguyễn Thị G do sau khi xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp thì bà G bị bệnh phải điều trị bệnh tại thành phố B và vẫn chưa về nhà nhiều tháng nay. Do đó Toà án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đối với bà G theo quy định để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị D, anh Trương Văn S thống nhất trình bày: Vợ chồng chị D, anh S là chị ruột và anh rể của chị Cao Thanh T. Hiện tại vợ chồng chị D, anh S đang canh tác thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09 mà chị T thế chấp cho Ngân hàng N. Lý do vợ chồng chị D, anh S đang canh tác thửa đất này là bởi vì chị T đi thành phố làm thuê nên chị T để lại phần đất này cho vợ chồng chị D, anh S canh tác tạo thu nhập nuôi bà Nguyễn Thị G là mẹ của chị T đồng thời cũng là mẹ của chị D. Vợ chồng chị D, anh S không có thuê, cũng không có nhận cầm cố hay nhận chuyển nhượng phần đất này từ chị T. Trường hợp chị T không trả được nợ cho Ngân hàng N dẫn đến phải phát mãi thửa đất này thì vợ chồng chị D, anh S sẽ giao trả lại thửa đất này đồng thời sẽ tự di dời 02 cái chòi mà vợ chồng chị D, anh S đã xây dựng trên phần đất này ra khỏi phần đất thế chấp. Ngoài ra chị D, anh S không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng*: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử hôm nay nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Cao Thị D, anh Trương Văn S, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn chị Cao Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị G chưa chấp hành đúng quy định tại điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc chị Cao Thanh T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/6/2022) là 518.871.232 đồng *(trong đó nợ gốc là 360.000.000 đồng, lãi trong hạn là 59.766.826 đồng, lãi quá hạn là 99.104.406 đồng)* và tiền lãi phát sinh theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Buộc vợ chồng chị Cao Thị D, anh Trương Văn S cùng có trách nhiệm giao trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 6.294,7m^2 thuộc thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho chị Cao Thanh T. Phần đất buộc giao trả có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp phần đất ông Cao Văn A có cạnh dài 35,7m; Hướng Tây giáp kênh thuỷ lợi có cạnh dài 38,5m; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn C và bà Cao Thị R có cạnh dài 169,54m; Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị P có cạnh dài 172,18m.*

Ghi nhận ý chí tự nguyện của vợ chồng chị Cao Thị D, anh Trương Văn S về việc tự nguyện di dời 02 cái chòi mà vợ chồng chị D, anh S đã đầu tư xây dựng trên thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09 do chị Cao Thanh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc vợ chồng chị Cao Thị D, anh Trương Văn S có trách nhiệm tháo dỡ, di dời 02 cái chòi mà vợ chồng chị D, anh S xây dựng trên thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09 do chị Cao Thanh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Chòi 1: Ngang 03m x dài 5,3m = 15,9m^2. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lá, vách lá, nền đất.

Chòi 2: Ngang 04m x dài 8,3m = 33,2m^2. Kết cấu: Cột bê tông, một phần vách lá, một phần vách thiết, mái lá, nền đất.

Trường hợp chị Cao Thanh T không trả được nợ cho Ngân hàng Nthì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản mà chị T đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ. Ngoài ra các đương sự còn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu bị đơn chị Cao Thanh T – Chủ hộ kinh doanh Cao Thanh T phải trả nợ vay cho Ngân hàng nên đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, nguyên đơn và bị đơn đều có đăng ký kinh doanh đồng thời bị đơn có nơi cư trú tại ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn chị Cao Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa

lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; các đương sự còn lại trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị T, bà G và các đương sự có đơn xin vắng mặt căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu của Ngân hàng N yêu cầu chị Cao Thanh T – Chủ hộ kinh doanh Cao Thanh T có trách nhiệm trả nợ vay cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để xác định vào ngày 22/8/2018 giữa chị Cao Thanh T – Chủ hộ kinh doanh Cao Thanh T với Ngân hàng N – chi nhánh huyện H có ký kết hợp đồng tín dụng số 7205LAV201801984, theo đó Ngân hàng N đồng ý cho chị Cao Thanh T – Chủ hộ kinh doanh Cao Thanh T vay số tiền gốc là 400.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 12%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mục đích vay: Xây dựng nhà máy xay xát lúa gạo, thời hạn vay 120 tháng, thời điểm trả hết nợ là ngày 20/8/2028. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng chị T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo thoả thuận đồng thời chị T đã rời khỏi địa phương không thông báo cho Ngân hàng biết địa chỉ hiện nay của chị T ở đâu, chính quyền địa phương cũng không rõ chị T đi đâu. Từ đó cho thấy chị T cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng N. Do đó việc Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu chị Cao Thanh T - Chủ hộ kinh doanh Cao Thanh T phải có trách nhiệm trả nợ vay cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng N có cung cấp cho Hội đồng xét xử bảng kê tính lãi và vốn vay của chị Cao Thanh T – Chủ hộ kinh doanh Cao Thanh T tính đến ngày 17/06/2022 là 518.871.232 đồng *(trong đó nợ gốc là 360.000.000 đồng, lãi trong hạn là 59.766.826 đồng, lãi quá hạn là 99.104.406 đồng)*. Do đó cần buộc chị Cao Thanh T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/06/2022) là 518.871.232 đồng.

[4] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng N đối với khoản vay của chị Cao Thanh T – Chủ hộ kinh doanh Cao Thanh T. Hội đồng xét xử xét thấy: Để bảo đảm cho khoản nợ vay, chị T có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7205LCP2018061 ngày 22/08/2018 với Ngân hàng N – chi nhánh huyện H và thế chấp các tài sản sau:

Quyền sử dụng đất số AN 480985, loại đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 35, diện tích 600,8m^2 do UBND huyện H cấp ngày 19/11/2009 cho hộ ông Cao Văn L và vợ là bà Nguyễn Thị G *(được chỉnh lý tại trang 4 để thừa kế cho chị Cao Thanh T vào ngày 07/8/2018).*

Quyền sử dụng đất số BV 404653, loại đất chuyên trồng lúa nước, thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09, diện tích 6294,7m^2 do UBND huyện H cấp ngày 15/05/2015 cho ông Cao Văn L *(được chỉnh lý tại trang 4 – để thừa kế chị Cao Thanh T vào ngày 07/8/2018).*

[4.1] Về hình thức của hợp đồng thế chấp: Hợp đồng này đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo đúng theo quy định pháp luật.

[4.1.1] Về tài sản thế chấp: Qua xem xét thẩm định tại chỗ các thửa đất thế chấp và qua làm việc với các đương sự trong vụ án, thấy rằng:

[4.1.2] Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 35 qua khảo sát thực tế chỉ có diện tích là 512,3m^2 (ít hơn so với diện tích đất thế chấp tại hợp đồng thế chấp là 45,7m^2), đồng thời qua làm việc với người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thì phía Ngân hàng chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo diện tích khảo sát thực tế là 512,3m^2. Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 35 chị Cao Thanh T không có cầm cố, cho thuê hay chuyển nhượng cho ai. Tại thời điểm khảo sát ngày 14/12/2021 trên thửa đất này có các tài sản sau đây: 01 căn nhà chính ngang 06m x dài 17m = 102m^2 kết cấu móng đóng cừ tràm, khung sườn bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách xây gạch 10 có tô, mái lộp tol, đỡ mái thép; 01 đồng hồ điện; 01 cây nước ống nhựa phi 49 có tay bơm; 01 bàn thờ ông thiên bằng bê tông cốt thép cao 1,5m; 01 cây cao; 01 cây cóc đã cho trái; 01 cây sao đường kính gốc trên 15cm; 01 cây xà cừ đường kính gốc trên 30cm; 01 cây dừa lớn; 05 cây chuối. Ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất. Các tài sản này do chị Cao Thanh T đầu tư xây dựng và trồng. Hiện tại các tài sản có trên đất do bà Nguyễn Thị G là mẹ của chị T đang quản lý, sử dụng.

[4.1.3] Đối với thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09 qua khảo sát thực tế có diện tích 6.294,7m^2, thửa đất này chị Cao Thanh T cũng không có cầm cố, cho thuê hay chuyển nhượng cho ai. Tuy nhiên hiện tại thửa đất này do vợ chồng chị Cao Thị D, anh Trương Văn S đang quản lý canh tác, lý do mà chị D, anh S đang canh tác thửa đất này theo vợ chồng chị D, anh S trình bày là bởi vì chị T đi thành phố làm thuê nên chị T để lại phần đất này cho vợ chồng chị D, anh S canh tác tạo thu nhập nuôi bà Nguyễn Thị G là mẹ của chị T đồng thời cũng là mẹ của chị D chứ vợ chồng chị D, anh S không có thuê, cũng không có nhận cầm cố hay nhận chuyển nhượng phần đất này từ chị T.

Mặc khác qua xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 1471 thì Toà án được biết trên thửa đất này vợ chồng anh S, chị D có đầu tư xây dựng 02 cái chòi, cụ thể: Chòi 1: Ngang 03m x dài 5,3m = 15,9m^2. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lá, vách lá, nền đất; Chòi 2: Ngang 04m x dài 8,3m = 33,2m^2. Kết cấu: Cột bê tông, một phần vách lá, một phần vách thiết, mái lá, nền đất. Ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất *(phần đất này là đất trồng lúa nhưng tại thời điểm khảo sát đã thu hoạch lúa xong nên đất để trống)*.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 1471 mà vợ chồng chị D, anh S đang quản lý, canh tác có diện tích 6.294,7m^2, có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp phần đất ông Cao Văn A có cạnh dài 35,7m; Hướng Tây giáp kênh thuỷ lợi có cạnh dài 38,5m; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn C và bà Cao Thị R có cạnh dài 169,54m; Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị P có cạnh dài 172,18m*. Do thửa đất này chị Cao Thanh T đang thế chấp cho Ngân hàng N để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán nợ của chị T

và hiện tại chị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ đối với Ngân hàng do dó cần buộc vợ chồng chị D, anh S cùng có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09 cho chị Cao Thanh T qua đo đạc thực tế có diện tích là 6.294,7m^2 để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán nợ của chị T đối với Ngân hàng N. Đối với 02 căn chòi mà vợ chồng chị D, anh S đầu tư xây dựng trên thửa đất số 1471, quá trình giải quyết vụ án chị D, anh S có ý kiến anh chị sẽ tự di dời các tài sản này ra khỏi phần đất thế chấp khi chị T không thanh toán được nợ cho Ngân hàng dẫn đến phải phát mãi thửa đất này. Vì vậy cần nhận ý chí tự nguyện này của vợ chồng anh S, chị D.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy việc Ngân hàng N yêu cầu được phát mãi đối với các thửa đất mà chị Cao Thanh T đã thế chấp cho Ngân hàng tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7205LCP2018061 ngày 22/08/2018 trong trường hợp chị T không thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 4.518.000 đồng chị Cao Thanh T phải chịu toàn bộ.

[8] Về án phí: Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch chị Cao Thanh T phải nộp số tiền là 24.755.000 đồng.

- Các đương sự còn lại trong vụ án không phải chịu án phí.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ vào các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc chị Cao Thanh T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/06/2022) là 518.871.232 đồng *(trong đó nợ gốc là 360.000.000 đồng, lãi trong hạn là 59.766.826 đồng, lãi quá hạn là 99.104.406 đồng)*.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Buộc vợ chồng chị Cao Thị D, anh Trương Văn S cùng có trách nhiệm giao trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 6.294,7m^2 thuộc thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho chị Cao Thanh T. Phần đất có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp phần đất ông Cao Văn A có cạnh dài 35,7m; Hướng Tây giáp kênh thuỷ lợi có cạnh dài 38,5m; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn C và bà Cao Thị R có cạnh dài 169,54m; Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị P có cạnh dài 172,18m.*

Buộc vợ chồng chị Cao Thị D, anh Trương Văn S cùng có trách nhiệm tháo dỡ, di dời 02 cái chòi do vợ chồng chị D, anh S xây dựng trên thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu do chị Cao Thanh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Chòi 1: Ngang 03m x dài 5,3m = 15,9m^2. Kết cấu: Khung sườn cột gỗ địa phương, mái lá, vách lá, nền đất

Chòi 2: Ngang 04m x dài 8,3m = 33,2m^2. Kết cấu: Cột bê tông, một phần vách lá, một phần vách thiết, mái lá, nền đất.

3. Khi bản án có hiệu lực phát luật chị Cao Thanh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản mà chị Cao Thanh T đã thế chấp cho Ngân hàng tại hợp đồng thế chấp số 7205LCP2018061 ngày 22/08/2018 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp gồm có:

- Quyền sử dụng đất diện tích 512,3m^2 thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 35 loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm cùng các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 480985 do UBND huyện H cấp ngày 19/11/2009 cho hộ ông Cao Văn L và vợ là bà Nguyễn Thị G (*được chỉnh lý tại trang 4 để thừa kế cho chị Cao Thanh T vào ngày 07/8/2018).*

- Quyền sử dụng đất diện tích 6.294,7m^2 thuộc thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 09 loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 404653 do UBND huyện H cấp ngày 15/05/2015 cho ông Cao Văn L *(được chỉnh lý tại trang 4 – để thừa kế cho chị Cao Thanh T vào ngày 07/8/2018).*

4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp tổng số tiền là 4.518.000 đồng đồng, chị Cao Thanh T phải chịu toàn bộ. Ngân hàng N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng theo phiếu thu số T081 ngày 13/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, đã chi hết 4.518.000 đồng nên Ngân hàng N được hoàn lại số tiền 482.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện H.

Buộc chị Cao Thanh T có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 4.518.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng cho Ngân hàng N.

5. Về án phí: Buộc chị Cao Thanh T có nghĩa vụ nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 24.755.000 đồng.

Ngân hàng N đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 10.715.000 đồng theo biên lai thu số 0005905 ngày 12/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H được hoàn lại toàn bộ.

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 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.

Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày toà tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh (1b);
- VKSND huyện (2b);
- CC.THADS huyện (1b);
- Các đương sự (12b);
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa (2b).

Phan Tú Anh