TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PL** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2022/DS-ST
Ngày: 29/4/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PL

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Triệu Thanh Liêm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dương Thị Tú Phương
2. Ông Trần Văn Phước

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PL: Bà Lý Thị Nhiên - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện PL xét xử công khai vụ án thụ lý số 247/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2021/QĐST - DS ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long.

Địa chỉ: Số 40- 42- 44, đường Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, Tp. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Minh – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Võ Tấn Đạt, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn PL, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

Nơi làm việc: Ngân hàng TMCP Kiên Long – Phòng giao dịch PL

- *Đồng bị đơn*: Anh Nguyễn Vũ C, sinh năm 1973 và chị Đoàn Kim N, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

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

+ Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1952 và bà Trương Thị Mỹ D, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

+ Ông Phan Thanh L, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

- Anh Nguyễn Phú D, sinh năm 2000; địa chỉ: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

(Anh Võ Tấn Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; ông V, bà D, ông L, anh D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long trình bày*

Ngày 14/5/2018, Ngân hàng và anh Nguyễn Vũ C, chị Đoàn Kim N có ký kết hợp đồng tín dụng số 148/18/HĐTD/0203-5606 vay số tiền 400.000.000 đồng. Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản nợ (ngày 15/5/2018), ngày trả nợ (ngày 15/5/2019); Mục đích sử dụng khoản nợ: Bổ sung vốn trồng lúa, nuôi heo, cày xới đất nông nghiệp; Lãi suất cho vay trong hạn là 10,98%/năm. Lãi suất vay thay đổi 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ, tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3,78%/năm. Lãi suất ngay khi điều chỉnh không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất tại thời điểm điều chỉnh; Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N có trách nhiệm trả số tiền nợ nợ gốc là 400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 22.180.823, nợ lãi phạt chậm trả là 6.843.691 đồng và lãi quá hạn 204.164.384 đồng (tạm tính đến ngày 29/4/2022). Tổng cộng là 633.188.896 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Để bảo đảm cho khoản vay này, anh Nguyễn Vũ C, chị Đoàn Kim N thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 148/18/HĐTC-BĐS/0203-5606 ngày 14/5/2018 là các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 294, tờ bản đồ số: 6. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 7.330,9m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 837891, ngày 06/01/2011 mang tên người sử dụng đất,

chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D (tặng cho lại ông Nguyễn Vũ C ngày 18/4/2011).

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 6. Địa chỉ thửa đất: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.826,2m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 068750, cấp ngày 31/07/2009 mang tên người sử dụng đất hộ ông Trương Văn Hùng và vợ Nguyễn Thị Pha (chuyển quyền cho ông Nguyễn Vũ C ngày 14/11/2012)

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 253, tờ bản đồ số 6. Địa chỉ thửa đất: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.451,8m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 068750, cấp ngày 31/07/2009 mang tên người sử dụng đất hộ ông Trương Văn Hùng và vợ Nguyễn Thị Pha (chuyển quyền cho ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N ngày 14/11/2012)

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 106, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 300m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 308162, ngày 06/06/2011 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 55, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.124,4m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 308163, ngày 06/06/2011 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 5, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.105,9m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN546299, ngày 04/5/2013 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 8, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 299,9m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN546298, ngày 04/5/2013 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C

Trường hợp ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Kiên Long có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thi hành án tiến hành kê biên, bán tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết với ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N để thu hồi nợ vay theo đúng quy định của pháp luật

Bị đơn ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N, đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông C, bà Năm vắng mặt không lý do, không có lời trình bày tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng V trình bày: Đối quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 8, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 299,9m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN546298, ngày 04/5/2013 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C. Trên đất có căn nhà của vợ chồng ông đang ở thì ông không đồng ý xử lý tài sản là căn nhà của vợ chồng ông

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh L trình bày: Hiện nay tôi đang mướn đất của anh C để làm theo mùa. Trường hợp Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tôi đang mướn thì tôi không có ý kiến gì. Đồng ý giao lại đất cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Kim N, anh Nguyễn Phú Dinh đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt và không có lời trình bày tại Tòa án.***

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PL phát biểu ý kiến***:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vẫn còn vi phạm tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự về việc gửi quyết định đưa vụ án ra xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát; Đối với các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, riêng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long

Buộc bị đơn ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N có trách nhiệm trả số tiền nợ nợ gốc là 400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 22.180.823, nợ lãi phạt chậm trả là 6.843.691 đồng và lãi quá hạn 204.164.384 đồng (tạm tính đến ngày 29/4/2022). Tổng cộng là 633.188.896 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi ông

Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Nếu ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về án phí và Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Ngân hàng TMCP Kiên Long khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N trả số tiền vay còn nợ, đây là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, ông C, bà N đang cư trú trên địa bàn huyện PL nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện PL thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N, ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thị Mỹ D, ông Nguyễn Thanh Liêm và anh Nguyễn Phú Dinh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Võ Tấn Đạt có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt các đương sự là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 14/5/2018, Ngân hàng và vợ chồng anh Nguyễn Vũ C, chị Đoàn Kim N có ký kết hợp đồng tín dụng số 148/18/HĐTD/0203-5606 vay số tiền 400.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn trồng lúa; thời hạn vay: 12 tháng, ngày đến hạn 14/5/2019; lãi suất vay 11,5%/năm, cố định trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ tư trở đi lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/ lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng; lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, phạt chậm trả lãi đối với phần lãi trong hạn là 10%/năm.

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng, việc cấp tín dụng dưới hình thức cho vay của Ngân hàng là phù hợp quy định pháp luật.

Từ ngày vay đến nay ông C, bà N thanh toán tiền nợ gốc và lãi đầy đủ cho Ngân hàng, đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết, ngày 15/5/2019 đã chuyển sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 29/4/2022 ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N còn nợ Ngân hàng số tiền là 633.188.896 đồng, trong đó tiền nợ nợ gốc là 400.000.000

đồng, nợ lãi trong hạn 22.180.823, nợ lãi phạt chậm trả là 6.843.691 đồng và lãi quá hạn 204.164.384 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng tín dụng đã được ký kết đúng theo quy định pháp luật, yêu cầu trả tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lại trong hạn của Ngân hàng là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ. Kể từ ngày 02/3/2022, ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 148/18/HĐTD/0203-5606ngày 14/5/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[3] Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay, vợ chồng ông C, bà N và Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 148/18/HĐTC-BĐS/0203-5606 ngày 14/5/2018 là:

[3.1] Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 294, tờ bản đồ số: 6. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 7.330,9m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 837891, ngày 06/01/2011 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N (tặng cho lại ông Nguyễn Vũ C ngày 18/4/2011).

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 6. Địa chỉ thửa đất: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.826,2m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 068750, cấp ngày 31/07/2009 mang tên người sử dụng đất hộ ông Trương Văn Hùng và vợ Nguyễn Thị Pha (chuyển quyền cho ông Nguyễn Vũ C ngày 14/11/2012)

[3.2] Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 253, tờ bản đồ số 6. Địa chỉ thửa đất: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.451,8m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 068750, cấp ngày 31/07/2009 mang tên người sử dụng đất hộ ông Trương Văn Hùng và vợ Nguyễn Thị Pha (chuyển quyền cho ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N ngày 14/11/2012)

[3.3] Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 106, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 300m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 308162, ngày 06/06/2011 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N.

[3.4] Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 55, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.124,4m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 308163, ngày 06/06/2011 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N.

[3.5] Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 5, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.105,9m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN546299, ngày 04/5/2013 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C

[3.6] Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 8, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 299,9m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN546298, ngày 04/5/2013 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng thế chấp có chứng thực theo quy định, được đăng ký thế chấp đúng quy định. Cho nên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Nếu ông Cường, bà Năm không thanh toán nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ

[4] Hiện trạng các tài sản thế chấp như sau:

[4.1] Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 30, diện tích 299,9m^2 và thửa số 5, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.105,9m^2, đất cùng tọa lạc tại ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu. Hiện tại, do ông Vũ, bà Diêm là người quản lý, sử dụng. Do đó, buộc ông Vũ, bà Diêm có nghĩa vụ giao trả các phần đất nêu trên cho ông Cường, bà Năm khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với các tài sản có trên phần đất tại thửa số 8, tờ bản đồ số 30 và thửa số 5, tờ bản đồ số 30 bao gồm: 01 căn nhà chính, 01 căn nhà phụ, 01 sân xi măng, cùng một số cây ăn trái, đây là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Vũ, bà Diêm. Khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông Cường. bà Năm tại thửa số 8 và thửa số 5, tờ bản đồ số 30 để thu hồi nợ, thì ông Vũ, bà Diêm được quyền ưu tiên mua lại hai quyền sử dụng đất này. Trong trường hợp ông Vũ, bà Diêm không có nhu cầu chuyển nhượng lại các thửa đất nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản gắn liền với hai phần đất nêu trên để thu hồi nợ.

[4.2] Đối với thửa số 294, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.330,9m^2; Thửa số 254, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.826,2m^2 và thửa 253, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.451,8m^2, đất cùng tọa lạc tại ấp M2A, xã Vĩnh Phủ Đông, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu, các phần đất này được ông Phan Thanh Liêm thuê lại từ ông Cường, bà Năm. Hiện tại, ông Liêm đang trồng lúa, ông Liêm đồng ý giao trả các phần đất nêu trên theo yêu cầu của Ngân hàng và không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê. Từ đó, tuyên bố hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 294, tờ bản đồ số 6, diện tích 7,330,9m^2 ; Thửa số 254, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.826,2m^2 và thửa 253, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.451.8m^2 giữa ông Cường, bà Năm với ông Liêm. Hậu quả của việc hủy hợp đồng thuê đất do các bên không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Buộc ông Phan Thanh Liêm có nghĩa vụ giao phần đất tại các thửa số 294, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.330,9m^2; Thửa số 254, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.826,2m^2 và thửa 253, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.451,8m^2, đất cùng tọa lạc tại ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu cho ông Cường, bà Năm khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thể chấp để thu hồi nợ

[4.3] Đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 30, diện tích 300m^2 và thửa số 55, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.124,4m^2, đất cùng tọa lạc tại ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu. Hiện tại, các phần đất này là đất trống. Do đó, buộc ông Cường, bà Năm có nghĩa vụ giao cho Ngân hàng TMCP Kiên Long các phần đất nêu trên khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 450.000 đồng. Ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N phải chịu. Ngân hàng đã nộp và chi xong, bà Năm và ông Cường có trách nhiệm giao trả lại cho Ngân hàng số tiền 450.000 đồng.

[5] Vê án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PL là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 91; Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long đối với ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N

2/ Buộc ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long số tiền tính đến ngày 29/4/2022 là 633.188.896 đồng, trong đó tiền nợ nợ gốc là 400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 22.180.823, nợ lãi phạt chậm trả là 6.843.691 đồng và lãi quá hạn 204.164.384 đồng.

Kể từ ngày 30/4/2022, ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 148/18/HĐTD/0203-5606 ngày 14/5/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng số 148/18/HĐTD/0203-5606 ngày 14/5/2018, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long thì lãi suất mà ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long.

3/ Trường hợp ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 294, tờ bản đồ số: 6. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 7.330,9m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 837891, ngày 06/01/2011 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N (tặng cho lại ông Nguyễn Vũ C ngày 18/4/2011).

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 6. Địa chỉ thửa đất: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.826,2m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 068750, cấp ngày 31/07/2009 mang tên người sử dụng đất hộ ông Trương Văn Hùng và vợ Nguyễn Thị Pha (chuyển quyền cho ông Nguyễn Vũ C ngày 14/11/2012)

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 253, tờ bản đồ số 6. Địa chỉ thửa đất: Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.451,8m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 068750, cấp ngày 31/07/2009 mang tên người sử dụng đất hộ ông Trương Văn Hùng và vợ Nguyễn Thị Pha (chuyển quyền cho ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N ngày 14/11/2012)

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 106, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 300m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 308162, ngày 06/06/2011 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 55, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.124,4m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 308163, ngày 06/06/2011 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 5, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất Ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 2.105,9m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN546299, ngày 04/5/2013 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 8, tờ bản đồ số: 30. Địa chỉ thửa đất ấp M2A, xã VPĐ, huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 299,9m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN546298, ngày 04/5/2013 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Nguyễn Vũ C.

4/ Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vũ C, bà Đoàn Kim N với ông Phan Thanh Liêm đối với các thửa đất số 294, tờ bản đồ số 6,

diện tích 7,330,9m^2 ; Thửa số 254, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.826,2m^2 và thửa 253, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.451,8m^2 . Đất tọa lạc tại ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu

Buộc ông Phan Thanh Liêm có trách nhiệm giao lại các phần đất nêu trên cho ông Cường, bà Năm khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

5/ Buộc ông Nguyễn Hoàng V và bà Trương Thị Mỹ D giao lại Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 30, diện tích 299,9m^2 và thửa số 5, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.105,9m^2. Đất tọa lạc tại ấp M2A, xã VPĐ, Huyện PL, Tỉnh Bạc Liêu

Ưu tiên cho ông Vũ, bà Diêm có quyền chuyển nhượng các quyền sử dụng đất trên. Trường hợp ông Vũ, bà Diêm không có nhu cầu chuyển nhượng thì buộc ông Vũ, bà Diêm có nghĩa vụ giao toàn bộ các tài sản gắn liền với đất số 8, tờ bản đồ số 30, diện tích 299,9m^2 và thửa số 5, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.105,9m^2 khi ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

6/ Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 450.000 đồng. Ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long đã nộp và chi xong. Ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N có trách nhiệm giao trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long số tiền 450.000 đồng.

7/ Vê án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N phải nộp 29.327.555 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Nguyễn Vũ C và bà Đoàn Kim N phải chịu 300.000 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long không phải chịu án phí. Ngân hàng đã nộp số tiền tạm ứng án phí là số tiền 11.640.000 đồng theo biên lai số 0009602 ngày 19 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PL, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

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 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.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- VKSND huyện PL;
- THADS huyện PL;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Triệu Thanh Liêm

Các Hội thẩm nhân dân

Trần Văn Phước Dương Thị Tú Phương

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Triệu Thanh Liêm