

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYÊN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 07/2024/DS-ST

Ngày 24/01/2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

* Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Hồng Phượng;

Ông Huỳnh Văn Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2021/TLST - DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 378/2023/QĐST-DS ngày 15/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 282 ngày 07/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng N1.

Địa chỉ trụ sở chính: Số: B L, quận B, TP ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Thanh B, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh T3.

(Theo Quyết định số 2965/QĐ-HĐTV-PC ngày 27/12/2019 của người đại diện theo pháp luật của A về ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án).

Ông Ngô Thanh B ủy quyền lại cho ông Nguyễn Hữu M – Phó giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh T3. (vắng mặt);

(Theo Quyết định ủy quyền số: 04/GUQ -NHNoTP ngày 01/01/2021).

Ông Nguyễn Thanh K - Trưởng phòng kinh doanh A chi nhánh T4. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- **Bị đơn:** Ông Hà Văn Đ, sinh năm 1971. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

+ Ông Hà Văn S, sinh năm 1946; (chết)

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Văn S và bà Đỗ Thị K1 là: Bà Hà Thị P, sinh năm 1967; Bà Hà Thị T1, sinh năm 1980; Bà Hà Thị Kim T2, sinh năm 1978 Hà Văn Đ sinh năm 1971 (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Hà Thị P, sinh năm 1967; (vắng mặt)

+ Bà Hà Thị T1, sinh năm 1980; (vắng mặt)

+ Bà Hà Thị Kim T2, sinh năm 1978; (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn Đ1. (vắng mặt)

+ Ông Hà Trọng H, sinh năm 1995. (vắng mặt)

+ Ông Hà Hữu N, sinh năm 2001; (vắng mặt)

+ Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1976; (vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1994; (vắng mặt)

+ Bà Huỳnh Thị C. (vắng mặt)

+ Lâm Văn H2 (Hà Văn K2) sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 10 năm 2021, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu M trình bày:

Do có nhu cầu vay vốn để nuôi tôm, Ông Hà Văn Đ có ký Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601343/HĐTD ngày 09/9/2016 với Ngân hàng N1 - Chi nhánh T3. Số tiền vay được nhận ngày 10/9/2016 là 150.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 120% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên Ông Hà Văn Đ đã dùng tài sản của gia đình mình để thế chấp cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh T3: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201600318/HĐTC ngày 06/9/2016 giữa Ngân hàng N1 chi nhánh T3. Tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177+174+176, tờ bản đồ số 5, diện tích 26.233 m², loại đất: T + LNK + Mùa, thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15/10/2043 + Mùa đến 15/10/2063, địa

chỉ áp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S989398 - số vào sổ cấp giấy 00196 do UBND huyện M cấp ngày 29 tháng 11 năm 2001.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng ông Hà Văn Đ đã thanh toán được 33.000.000 đồng tiền gốc còn nợ lại tiền gốc là 117.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 10/9/2016 là 100.692.777 đồng và lãi quá hạn tính đến ngày 24/01/2024 là 5.753.055 đồng. Ngân hàng nhiều lần thông báo và mời Ông Hà Văn Đ đến yêu cầu trả nợ, nhưng Ông Hà Văn Đ không đến trả nợ dẫn đến phát sinh nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng N1 - Chi nhánh T3 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc ông Hà Văn Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông S gồm bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2 trả nợ phát sinh tại Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601343/HĐTD ngày 09/9/2016 cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh T3 tính đến ngày 24/01/2024 là 223.445.832 đồng trong đó gốc là 117.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 10/9/2016 là 100.692.777 đồng và lãi quá hạn tính đến ngày 24/01/2024 là 5.753.055 đồng. Yêu cầu ông Hà Văn Đ trả phát sinh từ ngày 25/01/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601343/HĐTD ngày 09/9/2016 đến ngày trả tất nợ.

Trong trường hợp Hà Văn Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông S gồm bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2 không thanh toán đầy đủ số tiền cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh T3 thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để thu hồi nợ.

- Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Hà Văn Đ trình bày: Thừa nhận có ký Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601343/HĐTD ngày 09/9/2016 với Ngân hàng N1 - Chi nhánh T3. Tổng số tiền vay được nhận ngày 16/11/2020 là 150.000.000 đồng. Mục đích vay vốn là để nuôi tôm, phục vụ phát triển kinh tế gia đình. Do nuôi tôm thua lỗ cùng với hoàn cảnh gia đình khó khăn không có khả năng trả nợ nên chỉ thanh toán được cho phía ngân hàng N1 số tiền vốn là 33.000.000 đồng còn nợ lại tiền lãi từ ngày 10/9/2016 và vốn gốc đến nay chưa thanh toán.

Khi vay vốn, ông Hà Văn Đ có thế chấp tài sản cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201600318/HĐTC ngày 06/9/2016 giữa Ngân hàng N1 chi nhánh T3 với ông Hà Văn Đ. Tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177+174+176, tờ bản đồ số 5, diện tích 26.233 m², loại đất: T + LNK + Mùa, thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15/10/2043 + Mùa đến 15/10/2063, địa chỉ áp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc

Trắng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S989398 - số vào sổ cấp giấy 00196 do UBND huyện M cấp ngày 29 tháng 11 năm 2001

Nay gia đình ông khó khăn, không có khả năng trả một lần. Ông Hà Văn Đ và gia đình xin trả từng và yêu cầu phía ngân hàng N1 chi nhánh T3 cho ông được vay thêm để tái cơ cấu sản xuất.

Đối với yêu cầu của ngân hàng trong trường hợp ông không thanh toán được các khoản nợ cho Ngân hàng, ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp trên thì ông đồng ý và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Văn S: bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2. Những người có quyền lợi nghĩa vụ ông Hà Trọng H; ông Hà Hữu N, bà Huỳnh Thị D, bà Nguyễn Thị H1, bà Huỳnh Thị C; ông Nguyễn Văn Đ1, ông Lâm Văn H2 trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tất cả các bị đơn đều vắng mặt và không thể hiện ý kiến bằng văn bản cho Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Kể từ khi thụ lý đến thời điểm nghị án tại phiên tòa, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự khi tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 91 điều, Điều 95 Luật tổ chức các tín dụng 2010 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền số tiền nợ tính đến ngày 24/01/2024 là 223.445.832 đồng trong đó gốc là 117.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 10/9/2016 là 100.692.777 đồng và lãi quá hạn tính đến ngày 24/01/2024 là 5.753.055 đồng và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601343/HĐTD ngày 09/9/2016 kể từ ngày 25/01/2024 và tuyên án phí theo quy định pháp luật.

Trường hợp Hà Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý: Tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất Số 7608LCP201600318/HĐTC mà Hà Văn Đ đã ký kết với Ngân hàng N1 vào ngày 06/9/2016. Đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cần dành quyền ưu tiên cho ông Nguyễn Văn Đ1 chuyển nhượng phần đất gắn liền với căn nhà trên đất khi ông Đ1 có nhu cầu là phù hợp.

Do các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau để giải quyết tranh chấp nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trong vụ án này, nguyên đơn Ngân hàng N1 yêu cầu giải quyết thu hồi nợ do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601343/HĐTD ngày 09/9/2016 đối với bị đơn Hà Văn Đ. Quan hệ pháp luật nêu trên được pháp luật điều chỉnh tại Điều 299, Điều 320 Điều 463 Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010. Thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Đối với bà Đỗ Thị K1 (chết năm 2019), ông Hà Văn K3 (chết trên 10 năm qua xác minh vụ việc có trong hồ sơ vụ án đã xác định chết trước khi Tòa án thụ lý vụ giải quyết vụ án án nên Hội đồng xét xử không đưa những người người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị K1 và ông Hà Văn K3 vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Đối với ông Hà Văn S (chết vào ngày 23/9/3023) ngay khi toà án đang giải quyết vụ án nên toà án đã căn cứ vào điều 74 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hà Văn S gồm có: bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2, và Hà Văn Đ vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa cũng như trong quá trình giải quyết những người này và người có quyền lợi nghĩa ông Hà Trọng H; ông Hà Hữu N, bà Huỳnh Thị D, bà Nguyễn Thị H1, bà Huỳnh Thị C; ông Nguyễn Văn Đ1 ông Hà Văn K2 đã được toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử đã căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung vụ án:

- Xét hợp đồng tín dụng được hai bên xác lập trên tinh thần tự nguyện, có lập thành văn bản bằng Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601343/HĐTD ngày 09/9/2016, trong đó thể hiện rõ về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất vay, thời hạn thanh toán vốn lãi, quyền và nghĩa vụ của các bên đúng như lời trình bày của các bên và phù hợp với quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng. Cụ thể là ngày 09/9/2016, Hà Văn Đ có vay của Ngân hàng N1 số tiền 150.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng vay tài sản. Mục đích vay nuôi tôm; thời hạn vay là 60 tháng; lãi suất vay trong hạn 10%/năm; lãi suất quá hạn là 150% lãi xuất trong hạn; phương thức

vay thanh toán trả gốc và lãi một lần khi đến hạn. Vì vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn đang tồn tại quan hệ Hợp đồng tín dụng hợp pháp, được pháp luật bảo vệ.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, phía nguyên đơn Ngân hàng N1 phát vay đủ số tiền vốn vay cho phía bị đơn Hà Văn Đ theo đúng thỏa thuận của hợp đồng. Phía bị đơn cũng đã nhận đủ số tiền vay như đã thỏa thuận. Căn cứ vào hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị vay vốn và giấy nhận nợ của bị đơn do phía nguyên đơn đã cung cấp có trong hồ sơ vụ án mà bị đơn Hà Văn Đ không có ý kiến phản đối và lời trình bày thừa nhận có vay tiền của phía Ngân hàng N1, Hội đồng xét xử khẳng định lời trình bày của nguyên đơn là sự thật, được quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Cụ thể là, bị đơn Hà Văn Đ có vay của phía nguyên đơn Ngân hàng N1 số tiền vốn 150.000.000 đồng. Trong quá trình vay vốn, phía bị đơn đã không thanh toán vốn và lãi nên còn nợ lại số tiền là 223.445.832 đồng trong đó gốc là 117.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 100.692.777 đồng và lãi quá hạn là 5.753.055 đồng.

Xét yêu cầu tính lãi đối với số tiền vay mà nguyên đơn yêu cầu gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phát sinh tiếp theo khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là do phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601343/HĐTD ngày 09/9/2016 mà hai bên đã ký kết với nhau, nên phía bị đơn đã có lỗi và vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả về hành vi vi phạm của mình. Tuy nhiên, ông Hà Văn Đ khi ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có sự ủy quyền của ông Hà Văn S theo văn bản ủy quyền ngày 01/9/2016 để ký kết hợp đồng tín dụng ngày 09/9/2016 tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh T4. Do đó cần buộc ông Hà Văn S có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền nợ trên cho Ngân hàng N1 là có căn cứ chấp nhận. Nhưng hiện nay ông S đã chết, nên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S gồm bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2 cùng có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ với ông Hà Văn Đ trong phạm vi di sản ông S để lại.

Từ những phân tích nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên căn cứ vào Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Hà

Văn Đ, những người kế thừa của ông S gồm bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2 có nghĩa vụ trả số tiền nợ từ việc vay vốn cho Ngân hàng N1 là số tiền nợ là 223.445.832 đồng trong đó gốc là 117.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 100.692.777 đồng và lãi quá hạn là 5.753.055 đồng.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Thấy rằng, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ Hà Văn Đ có thể chấp cho Ngân hàng N1 tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201600318/HĐTC ngày 06/9/2016 giữa Ngân hàng N1 chi nhánh T3 và các thành viên Hà Văn Đ, Hà Văn S, Đỗ Thị K1, Hà Thị P, Hà Thị T1 và Hà Thị Kim T2. Tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177+174+176, tờ bản đồ số 5, diện tích 26.233 m², loại đất: T + LNK + Mùa, thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15/10/2043 + Mùa đến 15/10/2063, địa chỉ ấp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S989398 - số vào sổ cấp giấy 00196 do UBND huyện M cấp ngày 29 tháng 11 năm 2001.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có công chứng và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trong các Hợp đồng thế chấp các bên có thoả thuận tại Điều 4 của hợp đồng gán hàng Nông nghiệp và N1 được quyền xử lý tài sản thế chấp khi đến hạn thực hiện trả nợ mà bên vay không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ; thoả thuận này phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật dân sự.

Như vậy, khi đến hạn trả nợ mà Hà Văn Đ và những người kế thừa của ông S gồm bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2 không có khả năng trả nợ thì ngân hàng N1 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản là: quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177+174+176, tờ bản đồ số 5, diện tích 26.233 m², loại đất: T + LNK + Mùa, thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15/10/2043 + Mùa đến 15/10/2063, địa chỉ ấp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S989398 - số vào sổ cấp giấy 00196 do UBND huyện M cấp ngày 29 tháng 11 năm 2001 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà Hà Văn Đ đã ký với ngân hàng N1 để thu hồi nợ.

Tuy nhiên, theo kết quả thẩm định đo đạc và lời trình bày của các đương sự, trên thửa số 177, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.679 m², địa chỉ ấp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng có các tài sản trên đất là.

Hai căn nhà cấp 4 liền kề nhau có kết cấu mái tôn xi măng đỡ cột gỗ, vách tôn, nền lán xi măng có diện tích chiều ngang trước 5 + 7,5 m, ngang sau

11m, chiều dài 13,5m do ông Hà Văn Đ1 và bà Huỳnh Thị D cùng với các con đang ở.

- Tại thửa đất thừa số 176, tờ bản đồ số 5, diện tích 16.475 m², địa chỉ ấp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng ông Hà Văn S, đã sang bán bằng giấy tay cho ông Nguyễn Văn Đ1 một phần diện tích khoảng 5.200 m², hiện tại ông Đ1 đang quản lý sử dụng để nuôi trồng thủy sản.

- Tại thửa số 174, tờ bản đồ số 5, diện tích 6.079 m², địa chỉ ấp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng ông Hà Văn S, đã sang bán bằng giấy tay cho ông Lâm Văn H2 một phần diện tích khoảng 3.900 m², hiện tại ông hiệu đang quản lý sử dụng để nuôi trồng thủy sản.

Xét thấy mặc dù Hà Văn S và bà Đỗ Thị K1 đã sang bán phần đất đang thế chấp tại Ngân hàng, tuy nhiên việc sang bán, cầm cố trên các bên không có lập hợp đồng hợp pháp, không có giấy tờ hợp pháp, quyền sử dụng đất vẫn đang thế chấp tại ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H2, và ông Nguyễn Văn Đ1 cũng không có ý kiến gì chỉ yêu cầu được mua lại phần đất, nhà đang sử dụng nếu như phía nguyên đơn có yêu cầu phát mãi. Do đó cần dành quyền ưu tiên mua lại phần đất liên quan đến tài sản trên đất là các căn nhà của của những người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan khi có nhu cầu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn Hà Văn Đ và Người kế thừa quyền và nghĩa vụ những người kế thừa của ông S gồm bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2 phải chịu toàn bộ án dân sự sơ thẩm được quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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 cụ thể là: $223.445.832 \text{ đồng} \times 5\% = 11.172.291 \text{ đồng}$

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Tại Phiếu thu ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, thì chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 700.000 đồng do nguyên đơn Ngân hàng N1 tạm nộp. Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã nêu là có căn cứ phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, đánh giá tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm b khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điểm c khoản 1 Điều 92, khoản 1 và khoản 2 Điều 143, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 2 điều 244, khoản 1 Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tổ tụng dân sự.

Căn cứ Điều 299, khoản 7 Điều 323, Điều 325, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ vào án lệ số 11/2017/AL 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 Khóa XIV;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1.

- Buộc Hà Văn Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S gồm bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng N1 tiền vay còn nợ là 223.445.832 đồng (trong đó gốc là 117.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 100.692.777 đồng và lãi quá hạn là 5.753.055 đồng) và lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601343/HĐTD ngày 09/9/2016 từ ngày 25/01/2024 cho đến khi trả hết nợ vay. Trường hợp Ngân hàng điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ phù hợp với quy định của pháp luật, lãi suất mà bên vay phải trả cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất Ngân hàng. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ những người kế thừa của ông S gồm bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2 có trách nhiệm thanh toán trong phạm vi di sản của ông S để lại.

- Ngân hàng N1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S989398 - số vào sổ cấp giấy 00196 do UBND huyện M cấp ngày 29 tháng 11 năm 2001 khi ông Hà Văn Đ thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

2/ Trong trường hợp Hà Văn Đ và Người kế thừa quyền và nghĩa vụ những người kế thừa của ông S gồm bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý:

Tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất thuộc thửa số 177+174+176, tờ bản đồ số 5, diện tích 26.233 m², loại đất: T + LNK + Mùa, thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15/10/2043 + Mùa đến 15/10/2063, địa chỉ ấp T - xã G -

huyện M - tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S989398 - số vào sổ cấp giấy 00196 do UBND huyện M cấp ngày 29 tháng 11 năm 2001 và tài sản trên đất là: Hai căn nhà cấp 4 liền kề nhau có kết cấu mái tôn xi măng đỡ cột gỗ, vách tôn, nền lán xi măng có diện tích chiều ngang trước 5 + 7,5 m, ngang sau 11m, chiều dài 13,5m do ông Hà Văn Đ1 và bà Huỳnh Thị D cùng với các con đang ở. trên thửa số 177, tờ bản đồ số 5, địa chỉ ấp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng có các tài sản trên đất là.

- Khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi đối với thửa số 176, tờ bản đồ số 5, diện tích 16.475 m², địa chỉ ấp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng. Ông Nguyễn Văn Đ1, được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan diện tích đất mà ông Nguyễn Văn Đ1 đang quản lý sử dụng tại thửa số 176, tờ bản đồ số 5, địa chỉ ấp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng khi có nhu cầu sử dụng

- Khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi đối với thửa số 174, tờ bản đồ số 5, diện tích 6.079 m², địa chỉ ấp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng. Ông Lâm Văn H2, được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan diện tích đất mà ông Lâm Văn H2 đang quản lý sử dụng tại thửa số 174, tờ bản đồ số 5, địa chỉ ấp T - xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng khi có nhu cầu sử dụng.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm Hà Văn Đ và người kế thừa quyền và nghĩa vụ những người kế thừa của ông S gồm bà Hà Thị P, bà Hà Thị T1, bà Hà Thị Kim T2 phải chịu là: 11.172.291 đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.761.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009792 ngày 03 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

4/ Về chi phí tố tụng: Buộc Hà Văn Đ phải chịu nộp số tiền 700.000 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng N1.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo đối với Bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày niêm yết Bản án hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết vụ án 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, 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.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Minh Toàn