TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN M** **TỈNH SÓC TRĂNG** ————	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ————————
Bản án số: 25/2023/DS-ST. Ngày: 11/4/2023. V/v *Tranh chấp hợp đồng tín dụng.*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Hồng Phượng

Ông Huỳnh Văn Hiệp

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 11 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 108/2022/TLST-DS, ngày 11 tháng 7 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam.

Địa chỉ: Số 02 đường Láng Hạ, phường Th, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu M – Phó giám đốc Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh Th1, Sóc Trăng *(Giấy ủy quyền số 09/GUQ-NHHoTP ngày 01/01/2022),* (có mặt).

Địa chỉ: Số 126 ấp Khu 3, xã Th1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1925.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ: Bà Lê Thị Th, sinh năm 1969 (theo giấy ủy quyền ngày 10/4/2023), (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng;

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

1/ Bà Hứa Thị S (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Ông Lê Văn Kh (vắng mặt).

3/ Bà Lê Thị Th (có mặt).

4/ Ông Võ Văn Ng (vắng mặt).

5/ Ông Nguyễn Trung Tr (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Bà Đoàn Thu Th1, sinh năm 1980.

7/ Ông Hồ Văn Q, sinh năm 1978 (có mặt).

8/ Ông Hồ Văn Kh1, sinh năm 1999.

9/ Bà Hồ Thị Huỳnh Nh, sinh năm 2002.

10/ Bà Trương Ngọc Nh1, sinh năm 2000.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thu Th1, ông Hồ Văn Kh1, bà Hồ Thị Huỳnh Nh, bà Trương Ngọc Nh1: Ông Hồ Văn Q, sinh năm 1978 (theo giấy ủy quyền ngày 14/3/2023), (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11/ Bà Đoàn Thị Thùy Tr, sinh năm 1984 (có mặt).

12/ Ông Lê Văn Ph, sinh năm 1983.

13/ Ông Lê Minh H, sinh năm 2005.

14/ Ông Lê Minh Kh2.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Ph, Lê Minh H, Lê Minh Kh2: Bà Đoàn Thị Thùy Tr, sinh năm 1984 (theo giấy ủy quyền ngày 14/3/2023), (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

15/ Bà Đoàn Ngọc Nh2 (có mặt).

16/ Ông Từ Minh Đ (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

17/ Ông Trần Văn N (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

18/ Ông Hứa Văn Tr1 (có mặt).

19/ Bà Hứa Thị L (vắng mặt).

20/ Ông Hứa Văn H1 (vắng mặt).

21/ Bà Hứa Thị Ngọc L1 (vắng mặt).

22/ Ông Hứa Minh C (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam là ông Nguyễn Hữu M trình bày: Ngày 13/12/2016, bà Hứa Thị E và bà Nguyễn Thị Đ đã ký

Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601920/HĐTD với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam vay số tiền 360.000.000 đồng, nhận tiền giải ngân vào ngày 14/12/2016.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên, bà Hứa Thị E và bà Nguyễn Thị Đ đã thế chấp cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201600517 ngày 13/12/2016, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ thuộc các thửa số 152+153+158+229+227+228 +233+224, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 51.546 m^2, loại đất: T 900m^2 + LNK 19.905m^2 + Mùa 30.741m^2, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên. Bà Hứa Thị B là con của bà Đ, cùng chung sống với bà Đ và bà E và cùng quản lý quyền sử dụng đất mà bà E và bà Đ đã thế chấp cho Ngân hàng.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, thời hạn trả nợ khoản vay đã hết, Ngân hàng nhiều lần thông báo, mời bà Hứa Thị E và bà Nguyễn Thị Đ đến yêu cầu bà E và bà Đ trả nợ, nhưng bà E và bà Đ không thanh toán nợ dẫn đến phát sinh nợ quá hạn kể từ ngày 09/12/2021.

Nay bà Hứa Thị E chết (bà E không có chồng, con), Bà Hứa Thị B chết. Tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Đ và những người thừa kế của Bà Hứa Thị B là bà Đoàn Thị Thùy Tr, Đoàn Thu Th1, Đoàn Ngọc Nh2 cùng có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh tại Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601920/HĐTD ngày 13/12/2016 cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 11/4/2023 là 581.344.444 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 350.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 221.836.111 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.508.333 đồng) và yêu cầu tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 12/4/2023 cho đến ngày trả tất nợ.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Đ, những người thừa kế của Bà Hứa Thị B là bà Đoàn Thị Thùy Tr, bà Đoàn Thu Th1, Đoàn Ngọc Nh2 không thanh toán đầy đủ số tiền nợ gốc và lãi nêu trên cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam thì Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm tiền vay là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 7608LCP201600517 ngày 13/12/2016, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ thuộc thửa số 152+153+158+229+227+228 +233+224, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 51.546 m^2, loại đất: T 900m^2 + LNK 19.905m^2 + Mùa 30.741m^2, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên để thu hồi nợ.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Th trình bày: Bà Nguyễn Thị Đ sống chung với con gái là bà Hứa Thị E, Bà Hứa Thị B. Bà Đ có cùng với bà E vay tiền của Ngân hàng để nuôi tôm. Khi vay tiền thì bà Đ và bà E có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên là

đúng. Năm 2020 bà Hứa Thị E chết, bà E không có chồng con. Nay bà Nguyễn Thị Đ đã già yếu đang được con gái là bà Hứa Thị S chăm sóc. Trên các thửa đất bà Đ thế chấp cho Ngân hàng thì gia đình của bà Lê Thị Th gồm chồng là ông Võ Văn Ng và cháu là Nguyễn Trung Tr đang quản lý, sử dụng thửa đất số 224 để nuôi tôm. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ và những người thừa kế của Bà Hứa Thị B thanh toán nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 11/4/2023 là 581.344.444 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 350.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 221.836.111 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.508.333 đồng) và yêu cầu tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 12/4/2023 cho đến ngày trả tất nợ thì bà Đ không có khả năng thanh toán. Các thửa đất của bà Đ đứng tên chủ yếu do con của Bà Hứa Thị B là Đoàn Thị Thùy Tr, Đoàn Thu Th1 và Đoàn Ngọc Nh2 quản lý, sử dụng. Gia đình bà Lê Thị Th chỉ quản lý, sử dụng thửa 224, diện tích được cấp theo quyền sử dụng đất là 8.300m^2.

Tại phiên tòa, bà Th đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ đồng ý để cho Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ thuộc thửa số 152+153+158+229+227+228 +233+224, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 51.546m^2, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên để thu hồi nợ.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 06/12/2022 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thùy Tr trình bày:* Lúc sinh thời Bà Hứa Thị B cùng với các con Đoàn Ngọc Nh2, Đoàn Thu Th1 và bà Đoàn Thị Thùy Tr sống chung với bà Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E. Đến khoảng 2001 thì bà B chết. Đến khoảng năm 2016 thì bà Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E vay tiền của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam và có thế chấp Quyền sử dụng đất cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 7608LCP201600517 ngày 13/12/2016, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ thuộc thửa số 152+153+158+229+227+228 +233+224, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 51.546 m^2, loại đất: T 900m^2 + LNK 19.905m^2 + Mùa 30.741m^2, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên. Sau khi bà Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E vay tiền Ngân hàng thì bà Tr, bà Đoàn Thu Th1, Đoàn Ngọc Nh2 có gia đình và ra ở riêng trên các thửa đất mà bà Đ đang thế chấp, cụ thể:

- Hộ bà Đoàn Thu Th1 cùng chồng là ông Hồ Văn Q, con là Hồ Văn Kh1, Hồ Thị Huỳnh Nh, dâu là Trương Ngọc Nh1 sống chung bà Nguyễn Thị Đ cùng quản lý, sử dụng thửa đất số 153 và thửa đất số 158.

- Hộ bà Đoàn Thị Thùy Tr cùng chồng là ông Lê Văn Ph, con là Lê Minh H, Lê Minh Kh2 đang quản lý, sử dụng thửa đất số 152, diện tích được cấp theo QSD đất là 26.840m^2.

- Hộ Đoàn Ngọc Nh2 cùng chồng là ông Từ Minh Đ đang quản lý, sử dụng thửa đất số 229 và thửa đất số 233. Trong quá trình quản lý sử dụng thửa 229 thì vợ chồng bà Nh2, ông Đ có cho ông Trần Văn N thuê thửa 229 để nuôi tôm.

Còn hộ bà Lê Thị Th (con của bà Hứa Thị S) cùng chồng là ông Võ Văn Ng và cháu ngoại là Nguyễn Trung Tr quản lý, sử dụng thửa đất số 224.

- Hộ ông Hứa Văn Tr1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị L, con là Hứa Văn H1, Hứa Thị Ngọc L1, Hứa Minh C đang quản lý, sử dụng thửa đất số 227 và thửa đất số 228.

Riêng bà Hứa Thị S và con bà So là ông Lê Văn Kh không có sử dụng các thửa đất thế chấp nêu trên. Hiện nay bà Hứa Thị S chỉ đang trực tiếp chăm sóc cho bà Nguyễn Thị Đ vì bà Đ đã già yếu.

Bà Đoàn Thị Thùy Tr đang quản lý, sử dụng thửa đất 152 nên bà Tr đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm tiền vay là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 7608LCP201600517 ngày 13/12/2016, trong đó có thửa đất số 152, diện tích được cấp theo quyền sử dụng đất là 26.840m^2 mà bà Tr đang quản lý, sử dụng theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên để Ngân hàng thu hồi nợ.

- Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thu Th1 tại biên bản hòa giải ngày 06/12/2022 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thu Th1, Hồ Thị Huỳnh Nh, Trương Ngọc Nh1 và Hồ Văn Kh1 là ông Hồ Văn Q trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Đoàn Thị Thùy Tr, lúc sinh thời Bà Hứa Thị B sống cùng với các con gồm có Đoàn Ngọc Nh2, bà Đoàn Thu Th1 và bà Đoàn Thị Thùy Tr và sống chung với bà ngoại là bà Nguyễn Thị Đ, dì là Hứa Thị E. Sau đó khoảng 2001 thì bà B chết. Đến khoảng năm 2016 thì bà Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E vay tiền của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam và có thế chấp Quyền sử dụng đất cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 7608LCP201600517 ngày 13/12/2016, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ thuộc thửa số 152+153+158+229+227+228 +233+224, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên. Sau khi bà Nguyễn Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E vay tiền Ngân hàng thì bà Thảo, bà Tr, bà Nh2 có gia đình và ra ở riêng trên các thửa đất mà bà Đ đang thế chấp, trong đó hộ của bà Đoàn Thu Th1 cùng chồng là ông Hồ Văn Q, con là Hồ Văn Kh1, Hồ Thị Huỳnh Nh, dâu là Trương Ngọc Nh1 sống chung bà ngoại là Nguyễn Thị Đ cùng quản lý, sử dụng thửa đất số 153 và thửa đất số 158.

Nay ông Hồ Văn Q đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thu Th1, Hồ Thị Huỳnh Nh, Trương Ngọc Nh1 và Hồ Văn Kh1 đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 153 diện tích 3.107m^2 và thửa số 158 diện tích được cấp theo quyền sử dụng đất là 1.843m^2 mà bà Thảo đang cùng với bà Nguyễn Thị Đ, ông Hồ Văn Q, Hồ Văn Kh1, Hồ Thị Huỳnh Nh và Trương Ngọc Nh1 đang quản lý, sử dụng theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên để Ngân hàng thu hồi nợ.

- Tại biên bản hòa giải ngày 06/12/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Ngọc Nh2 trình bày: Thống nhất với lời

trình bày của Đoàn Thị Thùy Tr và Đoàn Thu Th1. Lúc sinh thời Bà Hứa Thị B cùng với các con Đoàn Ngọc Nh2, Đoàn Thu Th1, Đoàn Thị Thùy Tr sống chung với bà Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E. Sau đó khoảng 2001 thì bà B chết. Đến khoảng năm 2016 thì bà Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E vay tiền của Ngân hàng và có thế chấp Quyền sử dụng đất cho Ngân hàng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 152+153+158+229+227+228+233+224, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên. Sau khi bà Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E vay tiền Ngân hàng thì bà Nh2, bà Thảo và bà Tr có gia đình và ra ở riêng trên các thửa đất mà bà Đ đang thế chấp, trong đó hộ của bà Đoàn Ngọc Nh2 cùng chồng là ông Từ Minh Đcùng quản lý, sử dụng thửa đất số 229 và thửa đất số 233.

Hiện nay bà Nh2 và ông Đ có cho ông Trần Văn N mướn thửa đất số 229 để nuôi tôm thời hạn 05 năm, giá thuê 1.000.000 đồng/năm, trả tiền thuê 01 lần 05 năm là 5.000.000 đồng, hiện nay ông N đã sử dụng đất thuê được 02 năm. Nếu trường hợp phải phát mại đất trả nợ Ngân hàng trong thời gian ông N chưa hết thời gian thuê đất thì bà Nh2 sẽ hoàn trả tiền thuê đất cho ông N tương ứng với thời gian thuê đất còn lại.

Nay bà Nh2 đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan chức năng phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 229 diện tích cấp theo QSD đất 3.025m^2, thửa 233 diện tích 3.700m^2 mà bà Nh2 đang cùng với chồng là ông Từ Minh Đquản lý, sử dụng theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên để Ngân hàng thu hồi nợ.

- Tại biên bản hòa giải ngày 06/12/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hứa Văn Tr1 trình bày: Ông Trung là con nuôi của bà Nguyễn Thị Đ. Đến khi ông Trung lập gia đình khoảng năm 1992 thì bà Đ cho ông Trung quản lý, sử dụng thửa đất số 227 diện tích 830m^2, thửa đất số 228 diện tích 3.901m^2, nhưng bà Đ không có làm giấy tặng cho, chỉ nói miệng và hiện bà Đ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Khi bà Đ với bà Hứa Thị E thế chấp QSĐ đất để vay tiền vào năm 2016 thì ông Trung không biết. Nhưng sau đó vài năm thì ông Trung có biết việc bà Đ với bà Hứa Thị E thế chấp QSĐ đất để vay tiền trong đó có thửa 227, thửa 228 mà ông Trung đang quản lý, sử dụng nhưng ông Trung cũng không phản đối gì.

Nay ông Hứa Văn Tr1 đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 227 diện tích 830m^2, thửa 228 diện tích 3.901m^2 của ông Trung đang cùng với bà Nguyễn Thị L, Hứa Văn H1, Hứa Thị Ngọc L1, Hứa Minh C quản lý, sử dụng theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên để Ngân hàng thu hồi nợ.

- Tại biên bản hòa giải ngày 06/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn N trình bày: Vào năm 2020 ông N có mướn thửa đất số 229 của bà Đoàn Ngọc Nh2 để nuôi tôm, thời hạn mướn đất là 05 năm, giá thuê 1.000.000 đồng/năm, ông N đã trả tiền thuê 01 lần 05 năm là 5.000.000 đồng cho

bà Nh2. Hiện nay ông N đã sử dụng đất thuê được 02 năm. Nếu trường hợp thửa đất 229 của bà Nh2 bị phát mại để trả nợ Ngân hàng trong thời gian ông N chưa hết thời gian thuê đất, thì tiền thuê đất giữa ông N và bà Nh2 sẽ tự thỏa thuận với nhau, Ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị S và ông Lê Văn Kh:* Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này vắng mặt và không thể hiện ý kiến bằng văn bản cho Toà án.

Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng:

- Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định bà Hứa Thị E là bị đơn và xác định Bà Hứa Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do Bà Hứa Thị B đã chết nên xác định mẹ ruột bà B là bà Nguyễn Thị Đ và những người con của Bà Hứa Thị B gồm bà Đoàn Thị Thùy Tr, bà Đoàn Thu Th1, bà Đoàn Ngọc Nh2 là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bà Hứa Thị B. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án thì mới phát hiện Bà Hứa Thị B chết vào năm 2001 và bà Hứa Thị E chết vào năm 2020, là chết trước thời điểm khởi kiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xác định bà Nguyễn Thị Đ là bị đơn, không xác định bà Hứa Thị E là bị đơn, không xác định Bà Hứa Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; xác định bà Đoàn Thị Thùy Tr, bà Đoàn Thu Th1, bà Đoàn Ngọc Nh2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên trong vụ án.

- Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thùy Tr, bà Đoàn Thu Th1, bà Đoàn Ngọc Nh2, ông Hứa Văn Tr1, ông Trần Văn N đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vẫn chưa chấp hành và chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị S, ông Lê Văn Kh, ông Võ Văn Ng, Nguyễn Trung Tr, ông Từ Minh Đ, bà Hứa Thị L, ông Hứa Văn H1, Hứa Thị Ngọc L1 và Hứa Minh C đã được Toà án triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 271, khoản 1, 3 Điều 273 của Bộ luật tố tụng 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 NN&PTNT Việt Nam:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 11/4/2023 là 581.344.444 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 350.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn:

221.836.111 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.508.333 đồng) và tiếp tục trả tiền lãi suất phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 12/4/2023 cho đến ngày trả tất nợ.

- Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201600517 ngày 13/12/2016, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ thuộc các thửa số 152+153+158+229+227+228 +233+224, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 51.546 m^2, loại đất: T 900m^2 + LNK 19.905m^2 + Mùa 30.741m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 153, tờ bản đồ số 8 là căn nhà của bà Nguyễn Thị Đ gồm nhà trước diện tích 7,2m x 08m, có kết cấu: cột đúc, tường 10, mái tol xi măng, nền gạch men; nhà sau diện tích 7,2m x 5m, có kết cấu: nền đất, vách lá, mái tol. Đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên để thu hồi nợ.

- Buộc bà Lê Thị Th, ông Võ Văn Ng và ông Nguyễn Trung Tr có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất tại thửa 224, tờ bản đồ số 8, tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc bà Đoàn Ngọc Nh2, ông Từ Minh Đcó nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà trước diện tích 3,9m x 09m và nhà sau diện tích 4,5m x 02m, kết cấu: cột đúc, vách lá, mái lá để giao trả quyền sử dụng đất thửa số 233, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp bà Đoàn Ngọc Nh2 và ông Từ Minh Đcó nhu cầu chuyển nhượng phần đất gắn liền với căn nhà của ông, bà tại thửa 233 thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất này khi Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M xử lý thửa đất 233 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc bà Đoàn Ngọc Nh2, ông Từ Minh Đvà ông Trần Văn N giao trả quyền sử dụng đất thửa số 229, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc ông Hứa Văn Tr1, bà Nguyễn Thị L, ông Hứa Văn H1, bà Hứa Thị Ngọc L1, ông Hứa Minh C có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà diện tích 4,3m x 13m, kết cấu: cột đúc, vách tol, nền gạch men, mái tol xi măng để giao trả quyền sử dụng đất thửa số 227 và thửa số 228, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Hứa Văn Tr1, bà Nguyễn Thị L, ông Hứa Văn H1, bà Hứa Thị Ngọc L1, ông Hứa Minh C có nhu cầu chuyển nhượng phần đất gắn liền với căn nhà của các ông, bà tại thửa đất số 227 và thửa đất số 228 thì

được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất này khi Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M xử lý thửa đất số 227 và thửa đất số 228 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ, bà Đoàn Thu Th1, ông Hồ Văn Q, ông Hồ Văn Kh1, bà Hồ Thị Huỳnh Nh, bà Trương Ngọc Nh1 có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất thửa số 153, tờ bản đồ số 8 và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà của bà Nguyễn Thị Đ gồm nhà trước diện tích 7,2m x 08m, có kết cấu: cột đúc, vách tường 10, mái tol xi măng, nền gạch men; nhà sau diện tích 7,2m x 05m, có kết cấu: cột cây, vách lá, mái tol, nền đất, tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc bà Đoàn Thị Thùy Tr, ông Lê Văn Ph, ông Lê Minh H, ông Lê Minh Kh2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là căn nhà diện tích 3,9m x 10m, có kết cấu: vách lá, mái tol, nền đất để giao trả quyền sử dụng đất thửa số 152, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Đoàn Thị Thùy Tr, ông Lê Văn Ph, ông Lê Minh H, ông Lê Minh Kh2 có nhu cầu chuyển nhượng phần đất gắn liền với căn nhà của các ông, bà tại thửa đất số 152 thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất này khi Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M xử lý thửa đất số 152 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên án phí, chi phí thẩm định 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:

Về tố tụng:

[1] Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định bà Hứa Thị E là bị đơn và xác định Bà Hứa Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do Bà Hứa Thị B đã chết nên xác định mẹ ruột bà B là bà Nguyễn Thị Đ và những người con của Bà Hứa Thị B gồm bà Đoàn Thị Thùy Tr, bà Đoàn Thu Th1, bà Đoàn Ngọc Nh2 là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bà Hứa Thị B. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án thì mới phát hiện Bà Hứa Thị B chết vào năm 2001 và bà Hứa Thị E chết vào năm 2020 là trước thời điểm khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất xác định bà Nguyễn Thị Đ là bị đơn; không xác định bà Hứa Thị E là bị đơn, không xác định Bà Hứa Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; xác định lại bà Đoàn Thị Thùy Tr, bà Đoàn Thu Th1, bà Đoàn Ngọc Nh2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị S, ông Lê Văn Kh, ông Võ Văn Ng, Nguyễn Trung Tr, ông Từ Minh Đ, bà Hứa Thị L, ông Hứa Văn H1, Hứa Thị Ngọc L1 và Hứa Minh C đã được Toà án triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do nên Hội đồng

xét xử thống nhất áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam cho rằng: Bà Hứa Thị E và bà Nguyễn Thị Đ đã ký Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601920/HĐTD với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam để vay số tiền 360.000.000 đồng, nhận tiền giải ngân vào ngày 14/12/2016. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Hứa Thị E và bà Nguyễn Thị Đ đã thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 7608LCP201600517 ngày 13/12/2016, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ thuộc thửa số 152+153+158+229+227+228+233+224, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 51.546 m^2, loại đất: T 900m^2 + LNK 19.905m^2 + Mùa 30.741m^2, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Hứa Thị E và bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nên đã vi phạm hợp đồng giao kết giữa các bên. Nay bà Hứa Thị E đã chết (bà E không có chồng, con) nên Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Đ và những người thừa kế của Bà Hứa Thị B có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh tại Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 11/4/2023 tổng số tiền là 581.344.444 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 350.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 221.836.111 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.508.333 đồng) và yêu cầu tiếp tục trả tiền lãi suất phát sinh kể từ ngày 12/4/2023 đến ngày trả tất nợ

[4] Chứng cứ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam đã cung cấp gồm có hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, các tài liệu, chứng cứ khác kèm theo như đã nêu trên. Ngoài ra, bà Lê Thị Th là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ; những người con của Bà Hứa Thị B là bà Đoàn Thị Thùy Tr, bà Đoàn Thu Th1, bà Đoàn Ngọc Nh2 là cháu của bà Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E đều thừa nhận bà Đ và bà E có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản để vay tiền của Ngân hàng, đến nay còn nợ tổng số tiền gốc và lãi như ngân hàng khởi kiện. Đồng thời bà Nguyễn Thị Đ cũng không có ý kiến gì phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam. Cho nên có căn cứ xác định việc bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Em đã ký hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng, đến nay còn nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 11/4/2023 tổng số tiền là 581.344.444 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 350.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 221.836.111 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.508.333 đồng) là có thật.

[5] Nhận thấy, khi thực hiện thỏa thuận vay tài sản, nguyên đơn là Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam đã thực hiện việc giao đầy đủ số tiền vay như thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E, nhưng khi đến thời hạn thanh toán, bà Nguyễn Thị Đ, bà Hứa Thị E không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền vay cho nguyên đơn khi đến hạn, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của

nguyên đơn, vi phạm hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết, thỏa thuận và vi phạm Điều 95 Luật tổ chức tín dụng. Đến thời gian năm 2020 thì bà Hứa Thị E chết, đến nay bà Nguyễn Thị Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng như đã cam kết. Do đó, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả nợ gốc 350.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về tiền lãi: Đối với số tiền lãi nguyên đơn Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam yêu cầu gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thoả thuận trong hợp đồng giữa nguyên đơn và các 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. Số tiền lãi bị đơn phải trả tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 11/4/2023 là tổng số tiền 231.344.444 đồng (trong đó nợ lãi trong hạn: 221.836.111 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.508.333 đồng) và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 12/4/2023 cho đến khi trả tất nợ là có căn cứ được chấp nhận.

[7] Đối với việc nguyên đơn yêu cầu những người thừa kế của Bà Hứa Thị B là bà Đoàn Thị Thùy Tr, bà Đoàn Thu Th1, bà Đoàn Ngọc Nh2 cùng có nghĩa vụ thanh toán nợ. Xét thấy, Bà Hứa Thị B chết năm 2001, đến năm 2016 bà Hứa Thị E và bà Nguyễn Thị Đ mới ký kết hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc những người thừa kế của Bà Hứa Thị B là bà Đoàn Thị Thùy Tr, bà Đoàn Thu Th1, bà Đoàn Ngọc Nh2 có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng là không có cơ sở.

[8] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Đối với việc nguyên đơn Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam cho rằng để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Hứa Thị E và bà Nguyễn Thị Đ đã dùng tài sản của gia đình mình để thế chấp cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp số 7608LCP201600517 ngày 13/12/2016, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ thuộc thửa số 152+153+158+229+227+228+233+224, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 51.546m^2, loại đất: T 900m^2 + LNK 19.905m^2 + Mùa 30.741m^2, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Nhận thấy, hợp đồng đã được chứng thực, đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã H1 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không ai phản đối việc thế chấp tài sản của các bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và bà Hứa Thị E. Vì vậy, trong trường hợp bị đơn bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ và đúng quy định.

[9] Qua kết quả thẩm định tại chỗ, quyền sử dụng đất đã thế chấp có hiện trạng như sau:

- Thửa đất số 224: Hiện nay do bà Lê Thị Th, ông Võ Văn Ng và ông Nguyễn Trung Tr đang quản lý, sử dụng. Do đó cần buộc những người nêu trên

có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất tại thửa số 224, tờ bản đồ số 8, tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Thửa đất số 233: Hiện nay do bà Đoàn Ngọc Nh2, ông Từ Minh Đđang quản lý, sử dụng và có xây dựng một căn nhà trước diện tích 3,9m x 09m và nhà sau diện tích 4,5m x 02m, kết cấu: cột đúc, vách lá, mái lá. Do đó, cần buộc bà Nh2 và ông Đ có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà nêu trên để giao trả quyền sử dụng đất thửa số 233 khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Đoàn Ngọc Nh2 và ông Từ Minh Đcó nhu cầu chuyển nhượng phần đất gắn liền với căn nhà của ông, bà tại thửa số 233 thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất này khi Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M xử lý thửa đất số 233 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Thửa đất số 229: Hiện nay do bà Đoàn Ngọc Nh2, ông Từ Minh Đcho ông Trần Văn N thuê. Do đó cần buộc bà Nh2, ông Đ và ông Trần Văn N giao trả quyền sử dụng đất thửa số 229 khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Thửa đất số 227 và thửa đất số 228: Hiện nay do ông Hứa Văn Tr1, bà Nguyễn Thị L, ông Hứa Văn H1, bà Hứa Thị Ngọc L1, ông Hứa Minh C đang quản lý, sử dụng. Trong quá trình sử dụng thì có xây dựng một căn nhà diện tích 4,3m x 13m, kết cấu: cột đúc, vách tol, nền gạch men, mái tol xi măng. Do đó, cần buộc những người nêu trên có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà để giao trả quyền sử dụng đất thửa số 227 và thửa số 228, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Hứa Văn Tr1, bà Nguyễn Thị L, ông Hứa Văn H1, bà Hứa Thị Ngọc L1, ông Hứa Minh C có nhu cầu chuyển nhượng phần đất gắn liền với căn nhà của các ông, bà tại thửa đất số 227 và thửa đất số 228 thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất này khi Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M xử lý thửa đất số 227 và thửa đất số 228 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Thửa đất số 153: Hiện nay do bà Đoàn Thu Th1, ông Hồ Văn Q, ông Hồ Văn Kh1, bà Hồ Thị Huỳnh Nh, bà Trương Ngọc Nh1 đang quản lý, sử dụng cùng với bà Nguyễn Thị Đ. Trên đất có căn nhà của bà Nguyễn Thị Đ gồm nhà trước diện tích 7,2m x 08m, có kết cấu: cột đúc, vách tường 10, mái tol xi măng, nền gạch men; nhà sau diện tích 7,2m x 05m, có kết cấu: cột cây, vách lá, mái tol, nền đất. Do đó, cần buộc những người nêu trên có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất thửa số 153, tờ bản đồ số 8 và căn nhà gắn liền trên đất, tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Thửa đất số 152: Hiện nay do bà Đoàn Thị Thùy Tr, ông Lê Văn Ph, ông Lê Minh H, ông Lê Minh Kh2 đang quản lý, sử dụng và có xây dựng căn nhà

diện tích 3,9m x 10m, có kết cấu: vách lá, mái tol, nền đất. Do đó, cần buộc những người nêu trên có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để giao trả quyền sử dụng đất thửa số 152, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Đoàn Thị Thùy Tr, ông Lê Văn Ph, ông Lê Minh H, ông Lê Minh Kh2 có nhu cầu chuyển nhượng phần đất gắn liền với căn nhà của các ông, bà tại thửa đất số 152 thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất này khi Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M xử lý thửa đất số 152 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu. Do Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam đã nộp tạm ứng trước nên bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ nộp 700.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[11] Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 27.253.777 đồng. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1925, là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí nên bà Nguyễn Thị Đ thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam được nhận lại tiền tạm ứng án phí 12.926.000 đồng theo biên lai thu số 0005451 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[12] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử vụ án và ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273; Điều 278; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam:

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 11/4/2023 là 581.344.444 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 350.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 221.836.111 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.508.333 đồng) và tiếp tục trả tiền lãi suất phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 12/4/2023 cho đến ngày trả tất nợ.

2. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201600517 ngày 13/12/2016, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ thuộc các thửa số 152+153+158+229+227+228+233+224, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 51.546 m^2, loại đất: T 900m^2 + LNK 19.905m^2 + Mùa 30.741m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 153, tờ bản đồ số 8 là căn nhà của bà Nguyễn Thị Đ, diện tích 7,2m x 08m, có kết cấu: cột đúc, tường 10, mái tol xi măng, nền gạch men; nhà sau diện tích 7,2m x 5m, có kết cấu: nền đất, vách lá, mái tol. Đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B233168, số vào sổ cấp giấy 000043 do UBND huyện M cấp ngày 24/9/1992 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên để thu hồi nợ, cụ thể:

- Buộc bà Lê Thị Th, ông Võ Văn Ng và ông Nguyễn Trung Tr có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất tại thửa 224, tờ bản đồ số 8, tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc bà Đoàn Ngọc Nh2, ông Từ Minh Đcó nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà trước diện tích 3,9m x 09m và nhà sau diện tích 4,5m x 02m, kết cấu: cột đúc, vách lá, mái lá để giao trả quyền sử dụng đất thửa số 233, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Đoàn Ngọc Nh2 và ông Từ Minh Đcó nhu cầu chuyển nhượng phần đất gắn liền với căn nhà của ông, bà tại thửa 233 thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất này khi Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M xử lý thửa đất 233 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc bà Đoàn Ngọc Nh2, ông Từ Minh Đvà ông Trần Văn N có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất thửa số 229, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc ông Hứa Văn Tr1, bà Nguyễn Thị L, ông Hứa Văn H1, bà Hứa Thị Ngọc L1, ông Hứa Minh C có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà diện tích 4,3m x 13m, kết cấu: cột đúc, vách tol, nền gạch men, mái tol xi măng để giao trả quyền sử dụng đất thửa số 227 và thửa đất số 228, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp

thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Hứa Văn Tr1, bà Nguyễn Thị L, ông Hứa Văn H1, bà Hứa Thị Ngọc L1, ông Hứa Minh C có nhu cầu chuyển nhượng phần đất gắn liền với căn nhà của các ông, bà tại thửa đất số 227 và thửa đất số 228 thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất này khi Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M xử lý thửa đất số 227 và thửa đất số 228 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ, bà Đoàn Thu Th1, ông Hồ Văn Q, ông Hồ Văn Kh1, bà Hồ Thị Huỳnh Nh, bà Trương Ngọc Nh1 có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất thửa số 153, tờ bản đồ số 8 và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà của bà Nguyễn Thị Đ gồm nhà trước diện tích 7,2m x 08m, có kết cấu: cột đúc, vách tường 10, mái tol xi măng, nền gạch men; nhà sau diện tích 7,2m x 05m, có kết cấu: cột cây, vách lá, mái tol, nền đất, tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc bà Đoàn Thị Thùy Tr, ông Lê Văn Ph, ông Lê Minh H, ông Lê Minh Kh2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là căn nhà diện tích 3,9m x 10m, có kết cấu: vách lá, mái tol, nền đất để giao trả quyền sử dụng đất thửa số 152, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Ấp H, xã H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Đoàn Thị Thùy Tr, ông Lê Văn Ph, ông Lê Minh H, ông Lê Minh Kh2 có nhu cầu chuyển nhượng phần đất gắn liền với căn nhà của các ông, bà tại thửa đất số 152 thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất này khi Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M xử lý thửa đất số 152 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu. Do Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam đã nộp tạm ứng trước nên bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ nộp 700.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

4. Về án phí:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.926.000 đồng theo biên lai thu số 0005451 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- VKSND huyện M;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THA dân sự huyện M;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Ái Mỹ