

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DUUYÊN HẢI  
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 08/2025/DS-ST  
Ngày: 26/02/2025  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng  
và hợp đồng thế chấp tài sản.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh;

**Các Hội thẩm nhân dân:**

Ông Trần Đạt Thông.

Ông Nguyễn Trường Sinh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Liêng Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duuyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duuyên Hải, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Ông Kim Mau - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Duuyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2025/QĐXXST - DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng A. Trụ sở chính: Số 40-42-44 Phạm Hồng Thá, Đường T, phường V, thành phố G, tỉnh G;

Người đại diện theo ủy quyền là ông Kim Ngọc T, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Có mặt

**Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp C, xã V, huyện D, tỉnh T; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Cao Thị B, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp C, xã V, huyện D, tỉnh T; Có mặt.

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

- Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1979. Nơi đăng ký thường trú: ấp B, xã Đ, huyện

D, tỉnh S. Chỗ ở hiện nay: ấp C, xã V, huyện D, tỉnh T; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp C, xã V, huyện D, tỉnh T; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền ông Kim Ngọc T trình bày:* Vào ngày 26/5/2023 ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B có đề nghị vay vốn số tiền 80.000.000 đồng tại Ngân hàng A – Phòng giao dịch Duyên Hải, để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản. Ngân hàng A đồng ý cho vay và hai bên tiến hành ký hợp đồng tín dụng số 205/23/HĐTD/1601-4912 ngày 26/5/2023 đồng ý giải ngân cho ông Lâm, bà Bé vay số tiền 80.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 15,1%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Hình thức thanh toán: lãi trả hàng quý ngày 15, gốc trả cuối kỳ, phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Tuy nhiên, từ khi vay cho đến nay, ông Lâm và bà Bé không thanh toán lãi và nợ gốc cho ngân hàng, tính đến ngày 27/5/2024 thì hợp đồng vay đã hết thời hạn thanh toán nợ gốc, nhưng ông Lâm và bà Bé vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Vì vậy, ông Lâm và bà Bé đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán vi phạm hợp đồng. Tính đến ngày 26/02/2025 ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B nợ Ngân hàng A tổng số tiền 103.795.526 đồng. Trong đó, vốn gốc 80.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn tính từ ngày 26/5/2023 đến 26/5/2024 bằng 11.044.384 đồng; tiền phạt chậm trả lãi (tính trên nợ lãi trong hạn) bằng 1.268.951 đồng; nợ lãi quá hạn từ ngày 27/5/2024 đến ngày 26/02/2025 bằng 11.482.192 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B đã dùng tài sản gồm: Diện tích 2968,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 814, loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Để thế chấp cho Ngân hàng A – Phòng giao dịch Duyên Hải đảm bảo cho khoản vay của ông, bà theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/20/HĐTC-BDS/1601-4912 ngày 13/10/2020.

Tại phiên tòa, ông Kim Ngọc T người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B trả cho Ngân hàng A tổng số tiền 103.795.526 đồng. Trong đó, vốn gốc 80.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn tính từ ngày 26/5/2023 đến 26/5/2024 bằng 11.044.384 đồng; tiền phạt chậm trả lãi (tính trên nợ

lãi trong hạn) bằng 1.268.951 đồng; nợ lãi quá hạn từ ngày 27/5/2024 đến ngày 26/02/2025 bằng 11.482.192 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từ ngày 27/02/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B tại:

+ Thửa 814, diện tích đo đạc thực tế 2968,1m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Và tài sản gắn liền với thửa đất 814 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B gồm: 01 căn nhà chính kết cấu khung cột bê tông cốt thép, xây mặt dựng, mái tole đỡ gỗ, vách tole, nền xi măng không trần, diện tích 40m<sup>2</sup>; 01 nhà sau kết cấu lắp dựng khung cột sắt, mái tole, vách tole, nền xi măng, diện tích 24m<sup>2</sup>; 01 mái che kết cấu khung đỡ tre gỗ tạp, mái lá, nền xi măng, diện tích 35m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tole, nền gạch men, diện tích 4m<sup>2</sup> và một số cây trồng trên đất (nếu còn).

Đối với 02 (hai) căn nhà có trên thửa 814, diện tích đo đạc thực tế 2968,1m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm:

+ Nhà chính có kết cấu mái lá, vách lá, nền xi măng, khung cột gỗ tạp, diện tích 20m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị M.

+ Nhà chính kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tole, nền xi măng, không móng (chôn chân), xây tường không trát vữa, không vét vôi, lắp dựng cửa khung sắt, diện tích 22,5m<sup>2</sup> và Mái che có kết cấu đỡ bằng thép, mái tole, diện tích 28,5m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị N

Ngân hàng A nhận thấy đây là tài sản của bên thứ ba nên không yêu cầu xử lý khi xử lý tài sản thế chấp.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Cao Thị B trình bày:* Vào ngày 26/5/2023 bà và ông Nguyễn Văn L có vay của Ngân hàng A tại phòng giao dịch Duyên Hải số tiền vốn bằng 80.000.000 đồng, mục đích vay để nuôi trồng thủy sản, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 15,1%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn.

Tài sản đảm bảo là thửa 814, diện tích đo đạc thực tế 2968,1m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Từ khi vay cho đến nay do hoàn cảnh kinh tế gặp khó khăn nên bà Bế và ông Lâm chưa thanh toán được nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Vì vậy, bà Cao Thị B thống nhất còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền 103.795.526 đồng. Trong đó, vốn gốc 80.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn tính từ ngày 26/5/2023 đến 26/5/2024 bằng 11.044.384 đồng; tiền phạt chậm trả lãi (tính trên nợ lãi trong hạn) bằng 1.268.951 đồng; nợ lãi quá hạn từ ngày 27/5/2024 đến ngày 26/02/2025 bằng 11.482.192 đồng và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng. Trong trường hợp không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ bà thống nhất xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản có trên thửa 814, diện tích đo đạc thực tế 2968,1m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/12/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:* Vào năm 2023 ông và bà Cao Thị B có vay của Ngân hàng A tại phòng giao dịch Duyên Hải số tiền vốn bằng 80.000.000 đồng, mục đích vay để nuôi trồng thủy sản. Về lãi suất, thời hạn vay, phương thức thanh toán lãi như thế nào thì ông không nhớ, ông Lâm chỉ nhớ có thanh toán lãi cho ngân hàng, nhưng không nhớ thanh toán bao nhiêu vào thời gian nào, ông chỉ biết do kinh tế gia đình gặp khó khăn nên đã một thời gian không có trả lãi cho ngân hàng, cũng như đến nay vẫn chưa trả nợ gốc cho ngân hàng.

Tài sản đảm bảo là thửa 814, diện tích đo đạc thực tế 2968,1m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trên đất thế chấp ngoài ngôi nhà của ông và bà Bế đang ở thì còn có 02 ngôi nhà khác, 01 căn là của chị Nguyễn Thị M và 01 căn là của chị Nguyễn Thị N, do chị

Mai và chị Nở không có đất để cất nhà ở mà cả hai đều là con của ông và bà Bé nên ông, bà đã cho chị Mai và chị Nở cất nhà ở trên đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A ông Nguyễn Văn L thống nhất trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng và đồng ý xử lý tài sản là quyền sử dụng đất mà ông đã thế chấp cho ngân hàng.

*Tại bản tự khai ngày 10/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:* Thửa 814, diện tích đo đạc thực tế 2968,1m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh là tài sản của ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng đối với thửa 814 vừa nêu chị Mai, chị Nở không có ý kiến. Riêng 02 căn nhà là tài sản của chị Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị N nên không đồng ý cho xử lý khi xử lý tài sản thế chấp.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đầy đủ, đảm bảo trình tự, thủ tục từ khi thụ lý, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ, đảm bảo các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.
- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A tổng số tiền 103.795.526 đồng. Trong đó, vốn gốc 80.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn tính từ ngày 26/5/2023 đến 26/5/2024 bằng 11.044.384 đồng; tiền phạt chậm trả lãi (chậm trả nợ lãi trong hạn) bằng 1.268.951 đồng; nợ lãi quá hạn từ ngày 27/5/2024 đến ngày 26/02/2025 bằng 11.482.192 đồng.
- Kể từ ngày 27/02/2025, ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 205/23/HĐTD/1601-4912 ngày 26/5/2023 đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.
- Trường hợp ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B không có khả năng thanh toán nợ, thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 161/20/HĐTC-BDS/1601-4912 ngày 13/10/2020 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

- Về án phí: Do ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên đề nghị miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lâm và bà Bế.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định.

Về kiến nghị khắc phục: không có.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 205/23/HĐTD/1601-4912 ngày 26/5/2023 và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/20/HĐTC-BDS/1601-4912 ngày 13/10/2020. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp về hợp đồng thế chấp tài sản*” là những tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B có nơi cư trú tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị N vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nhận thấy việc vắng mặt của ông Lâm, chị Mai, chị Nở là có lý do chính đáng phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt ông Lâm, chị Mai và chị Nở.

[3]. Về chứng cứ: Đương sự vắng mặt và đương sự có mặt tại phiên tòa đều không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không đề nghị Tòa án xác minh, lấy lời khai của người làm chứng cũng như không đề nghị triệu tập thêm ai đến phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[4]. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 205/23/HĐTD/1601-4912 ngày 26/5/2023, lời thừa nhận của ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B tại biên bản lấy lời khai ngày 24/12/2024 có cơ sở nhận định việc ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B có vay của Ngân hàng A số tiền 80.000.000 đồng nợ gốc đến nay chưa trả, hiện còn nợ lại ngân hàng số tiền nợ gốc là 80.000.000 đồng và nợ lãi chưa thanh toán là có thật. Nhận thấy ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng A yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B trả tổng số tiền tính đến ngày 26/02/2025 là 103.795.526 đồng. Trong đó, vốn gốc 80.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn tính từ ngày 26/5/2023 đến 26/5/2024 bằng 11.044.384 đồng; tiền phạt chậm trả lãi (chậm trả nợ lãi trong hạn) bằng 1.268.951 đồng; nợ lãi quá hạn từ ngày 27/5/2024 đến ngày 26/02/2025 bằng 11.482.192 đồng là thực hiện đúng quyền của bên cho vay. Ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B phải có nghĩa vụ trả tiền vay còn nợ cho Ngân hàng A là phù hợp với nghĩa vụ của bên vay được ghi nhận trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật.

[5]. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[5.1]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp tài sản, nhận thấy hợp đồng thế chấp tài sản số 161/20/HĐTC-BDS/1601-4912 ngày 13/10/2020 ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B thế chấp cho Ngân hàng A thửa 814, diện tích 2968,1m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy, thửa đất 814 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L nên ông Lâm có quyền dùng quyền sử dụng đất của thửa đất này để thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho ông Lâm và bà Bé. Ngoài ra, hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Duyên Hải nên hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 95 của Luật đất đai năm 2013.

[5.2]. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2024, Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên diện tích 2968,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 814, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh có các tài sản gồm: 01 căn nhà chính kết cấu khung cột bê tông cốt thép, xây mặt dựng, mái tole đỡ gỗ, vách tole, nền xi măng không trần, diện tích 40m<sup>2</sup>; 01 nhà sau kết cấu lắp dựng khung cột sắt, mái tole, vách tole, nền xi măng, diện tích 24m<sup>2</sup>; 01 mái che kết cấu khung đỡ tre gỗ tạp, mái lá, nền xi măng, diện tích 35m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tole, nền gạch men, diện

tích  $4m^2$  và một số cây trồng trên đất (được thể hiện trong biên bản thẩm định) là tài sản do ông Lâm và bà Bé đang quản lý, sử dụng. Khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, bên thế chấp (ông Nguyễn Văn L, bà Cao Thị B) và bên nhận thế chấp (ngân hàng) đã thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất bao gồm tài sản đã có trên đất và tài sản hình thành trong tương lai (Điều 4 và Điều 5 của Hợp đồng thế chấp) nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 814, tờ bản đồ số 12 của Ngân hàng A là phù hợp với quy định của pháp luật nên khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền với đất thửa 814 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B như đã nêu cũng sẽ bị xử lý theo.

Ngoài ra, diện tích  $2968,1m^2$ , thuộc thửa 814, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh còn có 02 căn nhà gồm:

- + Nhà chính có kết cấu mái lá, vách lá, nền xi măng, khung cột gỗ tạp, diện tích  $20m^2$  thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị M.

- + Nhà chính kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tole, nền xi măng, không móng (chôn chân), xây tường không trát vữa, không vét vôi, lắp dựng cửa khung sắt, diện tích  $22,5m^2$  và Mái che có kết cấu đỡ bằng thép, mái tole, diện tích  $28,5m^2$  thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị N.

Đối với 02 căn nhà này là tài sản của bên thứ ba nên Ngân hàng A không yêu cầu xử lý khi xử lý tài sản thế chấp. Bên thứ ba là chị Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị N cũng thừa nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 814, diện tích  $2968,1m^2$ , tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh là của ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Nguyên nhân chị Mai và chị Nở cất nhà ở trên đất vì cả hai đều là con của ông Lâm và bà Bé nên ông, bà cho phép được cất nhà ở gần cha mẹ. Do đó, khi quyền sử dụng đất thửa 814 bị xử lý để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bên vay thì bên thứ ba, cụ thể là chị Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị N được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 814, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh nếu có nhu cầu.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng A phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6]. Quan điểm phát biểu của Kiểm sát viên là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông

Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngân hàng A không phải chịu án phí. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông Lâm và bà Bé được xét miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[8]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

*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, Điều 147, Điều 157 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều Điều 317, Điều 318, Điều 325; Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100; Điều 103 và khoản 2 Điều 210 của Luật tổ chức Tín dụng năm 2024;

Áp dụng án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 12, 14 và 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A, cụ thể như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ tính đến ngày 26/02/2025 là 103.795.526 đồng. *(Một trăm lẻ ba triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi sáu)* đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 80.000.000 *(Tám mươi triệu)* đồng.

- Nợ lãi trong hạn: 11.044.384 (*Mười một triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm tám mươi bốn*) đồng.

- Phạt chậm trả lãi (chậm trả nợ lãi trong hạn): 1.268.951 (*Một triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn chín trăm năm mươi một*) đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 11.482.192 (*Mười một triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn một trăm chín mươi hai*) đồng.

Thời gian trả: được thực hiện trong giai đoạn Thi hành án.

Kể từ ngày 27 tháng 02 năm 2025 thì bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 205/23/HĐTD/1601-4912 ngày 26/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc.

2. Trường hợp ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B tại:

+ Thửa 814, diện tích đo đạc thực tế 2968,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Nguyễn Văn L đứng tên;

Kích thước, tứ cận đối với diện tích 2968,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Vàm Rạch Cỏ, xã Long Vĩnh, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh được thể hiện theo sơ đồ hiện trạng nằm trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2024.

Và tài sản gắn liền với thửa đất 814 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B gồm: 01 căn nhà chính kết cấu khung cột bê tông cốt thép, xây mặt dựng, mái tole đỡ gỗ, vách tole, nền xi măng không trần, diện tích 40m<sup>2</sup>; 01 nhà sau kết cấu lắp dựng khung cột sắt, mái tole, vách tole, nền xi măng, diện tích 24m<sup>2</sup>; 01 mái che kết cấu khung đỡ tre gỗ tạp, mái lá, nền xi măng, diện tích 35m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tole, nền gạch men, diện tích 4m<sup>2</sup> và một số cây trồng trên đất (nếu còn).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B phải chịu 1.500.000 (*Một triệu năm trăm nghìn*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng A không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 1.500.000 (*Một triệu năm trăm nghìn*)

đồng. Ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B có nghĩa vụ nộp trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.500.000 (*Một triệu năm trăm nghìn*) đồng cho Ngân hàng A trong giai đoạn thi hành án.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L và bà Cao Thị B được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng A không phải chịu án phí; Hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng 2.394.501 (*Hai triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm lẻ một*) đồng mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu số 0014432 ngày 15 tháng 11 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp 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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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:**

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Duyên Hải;
- CCTHADS huyện Duyên Hải;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Mỹ Linh**