

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: 07/2025/DS-ST.

Ngày: 23/01/2025.

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 tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Hồng Phượng

Ông Huỳnh Văn Hiệp

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Hoàng Bửu – Thư ký Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 23 tháng 01 năm 2025, 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: 249/2023/TLST-DS, ngày 12 tháng 10 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2024/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C

Địa chỉ trụ sở chính: Số 108, Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lâm Ái H – Trưởng phòng giao dịch Mỹ Xuyên Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Sóc Trăng, (có mặt).

Địa chỉ: Số 02A đường Lê Lợi, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

- Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1969, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Kim Đ, sinh năm 1948, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Bà Nguyễn Hồng L, sinh năm 1975.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hồng L: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1969, (vắng mặt).

3/ Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1972, (vắng mặt).

- 4/ Ông Trương Văn H, (vắng mặt).
5/ Ông (bà) Trương Khả Đ, (vắng mặt).
6/ Ông (bà) Trương Khả Đ1, (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
7/ Ông Nguyễn Quốc Đ2, sinh năm 1985, (vắng mặt).
8/ Bà Nguyễn Thị Mỹ T2, (vắng mặt).
9/ Ông Nguyễn Quốc An K, sinh năm 2006, (vắng mặt).
10/ Bà Võ Thị K1, (vắng mặt).
11/ Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 2000, (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
12/ Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1972, (vắng mặt).
13/ Bà Trần Thị Thúy H1, sinh năm 1992, (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
14/ Ông Huỳnh Hữu H2, (vắng mặt).
15/ Bà Nguyễn Thị U, (vắng mặt).
16/ Ông Huỳnh Hữu Tiết T1, (vắng mặt).
17/ Bà Huỳnh Mộng N, (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, tài liệu có trong hồ sơ, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C là bà Lâm Ái H trình bày: Ông Nguyễn Quốc T vay vốn tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Sóc Trăng – PGD Mỹ Xuyên theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cho vay, cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 51611/2023/HĐCVHM/NHCT822 ngày 08/03/2023: Hạn mức cho vay: 700.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động mua bán tôm giống. Thời hạn duy trì hạn mức vay vốn: Từ ngày 08/03/2023 đến ngày 08/03/2024. Thời hạn cho vay: Được cụ thể hóa trên từng Giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 tháng;

- Lãi suất cho vay trong hạn: 9.5%/năm; Lãi suất cho vay đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn thông thường theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.

Về tài sản bảo đảm: Hợp đồng thế chấp tài sản số tài sản 879/2020/HĐBĐ/NHCT822 ngày 20/10/2020, bên thế chấp: Bà Nguyễn Kim Đ thế chấp quyền sử dụng (QSD) đất thửa số 121, 120; 561 tờ bản đồ số 9. Mục đích sử dụng: Đất T: 300m²; Đất LUC: 4.748,1m² theo giấy chứng nhận QSD đất số I 283576 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp ngày 21/12/1996, tọa lạc Ấp C, xã N, huyện M, Sóc Trăng.

Tổng nợ gốc, lãi của Hợp đồng cho vay hạn mức số 51611/2023/HĐCVHM/NHCT822 ngày 08/03/2023 mà ông Nguyễn Quốc T vi

phạm nghĩa vụ thanh toán (tạm tính đến ngày 24/09/2023) là 710.020.548 đồng (trong đó: tổng dư nợ gốc 700.000.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 10.020.548 đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Quốc T không hợp tác cũng như không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán dẫn đến dư nợ lãi quá hạn. Khi nợ chuyển quá hạn Ngân hàng đã nhiều lần thông báo qua điện thoại, văn bản, làm việc trực tiếp với ông Nguyễn Quốc T về việc trả nợ gốc và nợ lãi nhưng Ông T vẫn không thực hiện trả nợ. Theo nội dung thông báo ngày 31/08/2023, VietinBank – CN Sóc Trăng – PGD Mỹ Xuyên đề nghị ông Nguyễn Quốc T trả dứt các khoản nợ đã quá hạn chậm nhất đến ngày 05/09/2023. Đến nay, ông Nguyễn Quốc T vẫn không thực hiện thanh toán bất kỳ khoản nợ nào, đã vi phạm các điều kiện cam kết tại Hợp đồng vay vốn đã ký.

Do đó, Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quốc T thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP C theo hợp đồng cho vay nêu trên với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 24/09/2023 là 710.020.548 đồng (trong đó: tổng dư nợ gốc: 700.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn: 10.020,548 đồng) và tiếp tục thanh toán các chi phí, lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay đến ngày trả tất nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Quốc T không thanh toán nợ vay đầy đủ và kịp thời, Ngân hàng TMCP C yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 879/2020/HĐBĐ/NHCT822 ngày 20/10/2020, bao gồm: Thửa số 121, 120; 561 tờ bản đồ số 9. Mục đích sử dụng: Đất T: 300m²; Đất LUC: 4.748,1m² (theo đo đạc thực tế: Thửa đất số 561, tổng diện tích còn lại thực tế còn lại 1.109,85m² (trong đó hộ ông Nguyễn Quốc T quản lý, sử dụng 90,9m² xây nhà; ông Nguyễn Quốc V quản lý, sử dụng 83,7 + 94,5 = 178,2m² xây nhà; hộ bà Nguyễn Hồng T quản lý, sử dụng 132,35m² xây nhà; hộ bà Nguyễn Kim Đ quản lý, sử dụng 456,3m² xây nhà; hộ bà Nguyễn Kim Đ và hộ ông Nguyễn Quốc T quản lý, sử dụng phần đất trống 252,1m²; Một phần thửa đất số 120, diện tích đất trống thực tế còn lại 467m² và thửa 121 diện tích 300m² hiện nay do hộ bà Nguyễn Kim Đ và hộ ông Nguyễn Quốc T quản lý, sử dụng) để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Không yêu cầu giải quyết xử lý tài sản đối với các phần đất còn lại, bao gồm: Tại thửa 561 có phần đất Điện máy xanh sử dụng; hộ bà Thanh quản lý, sử dụng 87,57m² và bà Nguyễn Hồng L đang quản lý sử dụng 98,1m² + 114,12m² = 212,22m²; Tại thửa 120 hộ Nguyễn Thị Hồng Loan đang quản lý sử dụng 199,2m², hộ Việt Hoa đang quản lý sử dụng 166,1m², và hộ Ông T Anh đang quản lý sử dụng 127,7m².

- *Tại biên bản hòa giải ngày 17/11/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Quốc T trình bày:* Ông T thừa nhận vay vốn tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Sóc Trăng – PGD Mỹ Xuyên theo Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số 51611/2023/HĐCVHM/NHCT822 ngày 08/03/2023: Hạn mức cho vay: 700.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động mua bán tôm giống. Lãi suất thỏa thuận cho vay trong hạn: 9.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tổng nợ gốc, lãi của Hợp đồng số 51611/2023/HĐCVHM/NHCT822 ngày 08/03/2023 hiện nay Ông T chưa thanh toán theo như Ngân hàng khởi kiện tạm

tính đến ngày 24/09/2023 tổng số tiền nợ 710.020.548 đồng (trong đó: nợ gốc 700.000.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 10.020.548 đồng) là đúng.

Về tài sản bảo đảm: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số tài sản 879/2020/HĐBĐ/NHCT822 ngày 20/10/2020: Bên thế chấp là bà Nguyễn Kim Đ, thế chấp thửa số 121, 120; 561 tờ bản đồ số 9. Mục đích sử dụng: Đất T: 300m²; Đất LUC: 4.748,1m² theo giấy chứng nhận QSD đất số I 283576 do UBND huyện M cấp ngày 21/12/1996 cho hộ bà Nguyễn Kim Đ đứng tên, tọa lạc tại: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Nay Ông T đồng ý thanh toán nợ theo các hợp đồng cho vay nêu trên với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 24/09/2023 là 710.020.548 đồng (trong đó: tổng nợ gốc: 700.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn: 10.020,548 đồng) và đồng ý tiếp tục thanh toán các chi phí, lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay đến ngày trả hết nợ và đồng ý theo yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP C.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 17/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim Đ trình bày:* Bà Đ thừa nhận có đồng ý thế chấp QSD đất để đảm bảo nợ vay cho ông Nguyễn Quốc T theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 879/2020/HĐBĐ/NHCT822 ngày 20/10/2020, thế chấp thửa số 121, 120; 561 tờ bản đồ số 9. Mục đích sử dụng: Đất T: 300m²; Đất LUC: 4.748,1m² theo giấy chứng nhận QSD đất số I 283576 do UBND huyện M cấp ngày 21/12/1996 cho hộ bà Nguyễn Kim Đ đứng tên, tọa lạc tại: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Nếu ông Nguyễn Quốc T không có khả năng để trả nợ vay đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt thì Bà Đ đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản bảo đảm theo quy định, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 879/2020/HĐBĐ/NHCT822 ngày 20/10/2020 để thu hồi nợ.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 17/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng T trình bày:* Bà T thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Kim Đ. Nếu trường hợp ông Nguyễn Quốc T không có khả năng để trả nợ vay đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt thì Bà T cũng đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản bảo đảm theo quy định để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- *Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông (bà) Trương Văn H, Trương Khả Đ1, Trương Khả Đ, Nguyễn Quốc Đ2, Nguyễn Thị Mỹ T2, Nguyễn Quốc Anh K, Võ Thị K1, Nguyễn Quốc B, Nguyễn Quốc V, Trần Thị Thúy H1, Huỳnh Hữu H2, Nguyễn Thị U, Huỳnh Hữu Tiết T1 và Huỳnh Mộng N:* Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các thông báo, văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên biết nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên không nộp văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có mặt tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo thông báo của Tòa án, không đến tham gia phiên tòa xét xử.

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

1. Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật

tổ tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa xét xử đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Quốc T có nghĩa vụ thanh toán trả tiền vốn vay cùng tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết; trường hợp ông Nguyễn Quốc T không thanh toán được nợ trên thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên cho Ngân hàng TMCP C quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, tuyên quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng cho người thứ 3 có tài sản trên đất thế chấp; tuyên án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định 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] Bị đơn ông Nguyễn Quốc T; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim Đ, ông Nguyễn Quốc Đ2, bà Nguyễn Thị Mỹ T2, ông Nguyễn Quốc An K; bà Võ Thị K1, ông Nguyễn Quốc B; bà Nguyễn Hồng T, ông Trương Văn H, Trương Khả Đ, Trương Khả Đ1; ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Thúy H1, ông Huỳnh Hữu H2, bà Nguyễn Thị U, ông Huỳnh Hữu Tiết T1 và bà Huỳnh Mộng N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Về nội dung:

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn TMCP Công thương Việt Nam cho rằng: Ông Nguyễn Quốc T vay vốn tại Ngân hàng TMCP C – CN Sóc Trăng – PGD Mỹ Xuyên theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cho vay hạn mức số 51611/2023/HĐCVHM/NHCT822 ngày 08/03/2023: Hạn mức cho vay: 700.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động mua bán tôm giống. Thời hạn duy trì hạn mức vay vốn: Từ ngày 08/03/2023 đến ngày 08/03/2024.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Nguyễn Kim Đ đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP C, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số tài sản 879/2020/HĐBĐ/NHCT822 ngày 20/10/2020: Là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 121, 120; 561 tờ bản đồ số 9. Mục đích sử dụng: Đất T: 300m²; Đất LUC: 4.748,1m² địa chỉ đất tại: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 283576 do UBND huyện M cấp ngày 21/12/1996 cho hộ bà Nguyễn Kim Đ đứng tên.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Quốc T 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. Ngân hàng TMCP C yêu cầu Tòa án

giải quyết buộc ông Nguyễn Quốc T có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh tại Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 22/01/2025 với tổng số tiền 824.655.617 đồng (trong đó, nợ gốc: 700.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 46.932.603 đồng; nợ lãi quá hạn: 77.723.014 đồng) và yêu cầu tiếp tục tính tiền lãi suất phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 23/01/2025 cho đến khi thanh toán tất nợ.

[3] Về chứng cứ nguyên đơn Ngân hàng TMCP C 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. Ông Nguyễn Quốc T không có ý kiến gì phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cho nên có căn cứ xác định việc ông Nguyễn Quốc T đã ký hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng, đến nay còn nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 22/01/2025 với tổng số tiền 824.655.617 đồng (trong đó, nợ gốc: 700.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 46.932.603 đồng; nợ lãi quá hạn: 77.723.014 đồng) là có thật.

[4] Nhận thấy, khi thực hiện thỏa thuận hợp đồng tín dụng, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP C đã thực hiện việc giao đầy đủ số tiền vay như thỏa thuận cho ông Nguyễn Quốc T, nhưng khi đến thời hạn thanh toán, Ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền vay cho Ngân hàng 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. Do đó, Ngân hàng TMCP C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Quốc T có nghĩa vụ trả nợ gốc 700.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về tiền lãi: Đối với số tiền lãi nguyên đơn Ngân hàng TMCP C yêu cầu gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa 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 22/01/2025 là 124.655.617 đồng (trong đó, nợ lãi trong hạn 46.932.603 đồng; nợ lãi quá hạn: 77.723.014 đồng) là có căn cứ được chấp nhận.

[6] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Bà Nguyễn Kim Đ đã thế chấp tài sản đảm bảo nợ vay cho ông Nguyễn Quốc T theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 879/2020/HĐBĐ/NHCT822 ngày 20/10/2020: Là QSD đất thuộc thửa số 121, 120; 561 tờ bản đồ số 9. Mục đích sử dụng: Đất T: 300m², Đất LUC: 4.748,1m², địa chỉ đất tại Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 283576 do UBND huyện M cấp ngày 21/12/1996 cho hộ bà Nguyễn Kim Đ đứng tên. Xét thấy, hợp đồng đã được chứng thực, đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã N 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim Đ. Vì vậy, trong trường hợp ông Nguyễn Quốc T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ và đúng quy định.

[7] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, quyền sử dụng đất đã thể chấp có hiện trạng như sau:

- Thửa đất số 120 còn lại diện tích phần đất trống theo thực tế 467m^2 và quyền sử dụng thửa số 121 diện tích 300m^2 . Hiện nay do hộ bà Nguyễn Kim Đ và hộ ông Nguyễn Quốc T đang quản lý, sử dụng. Nên cần buộc hộ bà Nguyễn Kim Đ, ông Nguyễn Quốc Đ2, bà Nguyễn Thị Mỹ T2, ông Nguyễn Quốc An K; Hộ ông Nguyễn Quốc T, bà Võ Thị K1, ông Nguyễn Quốc B có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất một phần đất trống thửa số 120 diện tích còn lại theo thực tế 467m^2 và quyền sử dụng thửa số 121 diện tích 300m^2 , địa chỉ đất tại Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thể chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

- Thửa đất số 561, tổng diện tích còn lại thực tế còn lại $1.109,85\text{m}^2$ (trong đó hộ ông Nguyễn Quốc T quản lý, sử dụng $90,9\text{m}^2$, hộ ông Nguyễn Quốc V quản lý, sử dụng $83,7\text{m}^2 + 94,5\text{m}^2 = 178,2\text{m}^2$, hộ bà Nguyễn Hồng T quản lý, sử dụng $132,35\text{m}^2$, hộ bà Nguyễn Kim Đ quản lý, sử dụng $456,3\text{m}^2$, hộ bà Nguyễn Kim Đ và hộ ông Nguyễn Quốc T quản lý, sử dụng phần đất trống $252,1\text{m}^2$).

Trên thửa đất số 561 hiện nay có 04 căn nhà, cụ thể:

+ Căn nhà của gia đình bà Nguyễn Kim Đ cùng với con là ông Nguyễn Quốc Đ2, con dâu Nguyễn Thị Mỹ T2, cháu nội Nguyễn Quốc An K: Nhà cấp 4, diện tích $07\text{m} \times 11\text{m}$, nền gạch men, mái lợp tol thiếc, la phong nhựa; Nhà phụ, diện tích $07\text{m} \times 11\text{m}$, kết cấu vách tường 10 xây cao $1,2\text{m} +$ khung lưới B40, nền xi măng, mái tol thiếc, la phong tấm xốp; Mái che, diện tích $15\text{m} \times$ dài 11m , kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái tol thiếc, đỡ mái gỗ, nền xi măng.

+ Căn nhà của gia đình ông Nguyễn Quốc T, bà Võ Thị K1 và ông Nguyễn Quốc B: Nhà cấp 4, diện tích $04\text{m} \times 26\text{m}$ có kết cấu: tường 10, mái tol thiếc, nền gạch men, la phong nhựa.

+ Căn nhà của gia đình ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Thúy H1 gồm: Nhà chính là nhà cấp 4, diện tích $05\text{m} \times 26\text{m}$, nền gạch men, lợp mái tol thiếc, la phong nhựa và tiệm bán thuốc kết cấu mặt trước tường 10, một bên vách sử dụng chung vách tường nhà chính và một bên sử dụng vách tường nhà của ông Nguyễn Quốc T, nền gạch men, mái tol thiếc, la phong nhựa.

+ Căn nhà của gia đình bà Nguyễn Hồng T, ông Trương Văn H, Trương Khả Đ và Trương Khả Đ1 (hiện đang cho hộ ông (bà) Huỳnh Hữu H2, bà Nguyễn Thị U, Huỳnh Hữu Tiết T1 và Huỳnh Mộng N thuê): Nhà cấp 4, diện tích $07\text{m} \times 26\text{m}$, kết cấu nền gạch men, mái lợp tol thiếc, la phong nhựa.

[8] Do đó, cần buộc hộ bà Nguyễn Kim Đ, ông Nguyễn Quốc Đ2, bà Nguyễn Thị Mỹ T2, ông Nguyễn Quốc An K; hộ ông Nguyễn Quốc T, bà Võ Thị K1, ông Nguyễn Quốc B; hộ bà Nguyễn Hồng T, ông Trương Văn H, Trương Khả Đ, Trương Khả Đ1 cùng hộ ông Huỳnh Hữu H2, Nguyễn Thị U, Huỳnh Hữu Tiết T1, Huỳnh Mộng N; hộ ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Thúy H1 có nghĩa vụ liên đới giao quyền sử dụng đất thửa số 561, diện tích thực tế còn lại $1.109,85\text{m}^2$, bao gồm: hộ ông Nguyễn Quốc T sử dụng $90,9\text{m}^2$; hộ ông Nguyễn Quốc V sử dụng $83,7\text{m}^2 + 94,5\text{m}^2$; hộ bà Nguyễn Hồng T sử dụng $132,35\text{m}^2$; hộ bà Nguyễn Kim Đ sử dụng $456,3\text{m}^2 +$ phần đất trống $252,1\text{m}^2$ do ho65 bà Nguyễn Kim Đ và

hộ ông Nguyễn Quốc T quản lý, sử dụng khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

[9] Buộc bà Nguyễn Kim Đ, ông Nguyễn Quốc Đ2, bà Nguyễn Thị Mỹ T2, ông Nguyễn Quốc An K có nghĩa vụ liên đới giao tài sản gắn liền trên thửa đất số 561, là căn nhà của bà Nguyễn Kim Đ, gồm có nhà chính, kết cấu nhà cấp 4, diện tích 07m x 11m, nền gạch men, mái lợp tol thiếc, la phong nhựa; Nhà phụ, diện tích 07m x 11m, kết cấu vách tường 10 xây cao 1,2m + khung lưới B40, nền xi măng, mái tol thiếc, la phong tấm xốp; Mái che, diện tích 15m x dài 11m, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái tol thiếc, đỡ mái gỗ, nền xi măng khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

[10] Đối với tài sản trên thửa đất số 561, gồm có các căn nhà của ông Nguyễn Quốc T, nhà cấp 4, diện tích 04m x 26m có kết cấu: tường 10, mái tol thiếc, nền gạch men, la phong nhựa; Nhà của ông Nguyễn Quốc V gồm: Nhà chính là nhà cấp 4, diện tích 05m x 26m, nền gạch men, lợp mái tol thiếc, la phong nhựa và tiệm bán thuốc kết cấu mặt trước tường 10, một bên vách sử dụng chung vách tường nhà chính và một bên sử dụng vách tường nhà của ông Nguyễn Quốc T, nền gạch men, mái tol thiếc, la phong nhựa; Nhà của bà Nguyễn Hồng T, kết cấu nhà cấp 4, diện tích 07m x 26m, nền gạch men, mái lợp tol thiếc, la phong nhựa. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án không có ai phản đối việc bà Nguyễn Kim Đ thế chấp QSD đất theo hợp đồng thế chấp nêu trên cho Ngân hàng. Tuy nhiên, tại hợp đồng thế chấp tài sản số 879/2020/HĐBĐ/NHCT822 ngày 20/10/2020, bên thế chấp chỉ có bà Nguyễn Kim Đ ký thế chấp quyền sử dụng (QSD) đất thửa số 561 tờ bản đồ số 9. Ông Nguyễn Quốc T, bà Võ Thị K1, ông Nguyễn Quốc B; bà Nguyễn Hồng T, ông Trương Văn H, Trương Khả Đ, Trương Khả Đ1; ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Thúy H1 không có ký kết hợp đồng thế chấp. Theo Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: “[...] Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”. Thấy rằng, tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, áp dụng Án lệ số 11/2017/AL và căn cứ Điều 318, Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 561 nêu trên để thu hồi nợ. Đối với hộ ông Nguyễn Quốc T, bà Võ Thị K1, ông Nguyễn Quốc B; hộ bà Nguyễn Hồng T, ông Trương Văn H, Trương Khả Đ, Trương Khả Đ1; hộ ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Thúy H1 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến các căn nhà tại thửa đất số 561 nêu trên khi có nhu cầu.

[11] Đối với các phần đất còn lại, tại thửa đất số 561 có Điện máy xanh sử dụng; hộ bà Thanh quản lý, sử dụng $87,57m^2$ và bà Nguyễn Hồng L đang quản lý sử dụng $98,1m^2 + 114,12m^2 = 212,22m^2$; Tại thửa đất số 120 hộ Nguyễn Thị Hồng Loan đang quản lý sử dụng $199,2m^2$, hộ Việt Hoa đang quản lý sử dụng $166,1m^2$, và hộ Ông T Anh đang quản lý sử dụng $127,7m^2$. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[12] Đối với căn nhà của bà Nguyễn Hồng T trên thửa đất 561, hiện nay Bà T đang cho hộ cùng ông Huỳnh Hữu H2, bà Nguyễn Thị U, Huỳnh Hữu Tiết T1 và Huỳnh Mộng N thuê, kết cấu nhà cấp 4, diện tích $07m \times 26m$, nền gạch men, mái lợp tol thiếc, la phong nhựa. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[13] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.450.000 đồng, ông Nguyễn Quốc T phải chịu. Do Ngân hàng TMCP C đã nộp tạm ứng trước nên ông Nguyễn Quốc T có nghĩa vụ nộp 11.450.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP C. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[12] Về án phí:

- Bị đơn ông Nguyễn Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.739.668 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/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 TMCP C được nhận lại tiền tạm ứng án phí 16.200.000 đồng theo biên lai thu số 0010341 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[13] 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 238; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273; Điều 278; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/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.

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C.
2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Quốc T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 22/01/2025 là 824.655.617 đồng (trong đó, nợ gốc: 700.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 46.932.603 đồng; nợ lãi quá hạn: 77.723.014 đồng) và tiếp tục trả tiền lãi suất phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 23/01/2025 cho đến ngày trả tất nợ.

Kể từ ngày 23/01/2025, nếu bị đơn ông Nguyễn Quốc T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ trên cho Ngân hàng TMCP C thì ông Nguyễn Quốc T còn phải trả lãi phát sinh với mức lãi suất quá hạn được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trên số tiền vốn vay chưa thanh toán. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất của khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trong trường hợp bị đơn ông Nguyễn Quốc T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên cho Ngân hàng TMCP C thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số tài sản 879/2020/HĐBĐ/NHCT822 ngày 20/10/2020: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 120, diện tích đất trống còn lại theo đo đạc thực tế là 467m²; Thửa 121 diện tích 300m²; một phần thửa đất số 561, tổng diện tích thực tế còn lại 1.109,85m², cùng tờ bản đồ số 9 theo giấy chứng nhận QSD đất số I 283576 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 21/12/1996 cho hộ bà Nguyễn Kim Đ đứng tên. Địa chỉ đất tọa lạc: Ấp C, xã N, huyện M, Sóc Trăng để Ngân hàng thu hồi nợ (Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

4. Buộc hộ bà Nguyễn Kim Đ, ông Nguyễn Quốc Đ2, bà Nguyễn Thị Mỹ T2, ông Nguyễn Quốc An K; Hộ ông Nguyễn Quốc T, bà Võ Thị K1, ông Nguyễn Quốc B; hộ bà Nguyễn Hồng T, ông Trương Văn H, Trương Khả Đ, Trương Khả Đ1 với hộ ông Huỳnh Hữu H2, bà Nguyễn Thị U, ông Huỳnh Hữu Tiết T1, bà Huỳnh Mộng N; Hộ ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Thúy H1 có nghĩa vụ liên đới giao quyền sử dụng đất thửa số 561, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích thực tế còn lại 1.109,85m², trong đó bao gồm: Hộ ông Nguyễn Quốc T sử dụng 90,9m²; Hộ ông Nguyễn Quốc V sử dụng 83,7m² + 94,5m²; Hộ bà Nguyễn Hồng T sử dụng 132,35m²; Hộ bà Nguyễn Kim Đ sử dụng 456,3m² + phần đất trống 252,1m². Địa chỉ đất tại Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận QSD đất số I 283576 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 21/12/1996 cho hộ bà Nguyễn Kim Đ đứng tên, khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc hộ bà Nguyễn Kim Đ, ông Nguyễn Quốc Đ2, bà Nguyễn Thị Mỹ T2, ông Nguyễn Quốc An K có nghĩa vụ liên đới giao tài sản gắn liền trên thửa đất số 561 là căn nhà của bà Nguyễn Kim Đ, gồm có: Nhà chính, kết cấu nhà cấp 4, diện tích 07m x 11m, nền gạch men, mái lợp tol thiếc, la phòng nhựa và nhà phụ,

diện tích 07m x 11m, kết cấu vách tường 10 xây cao 1,2m + khung lưới B40, nền xi măng, mái tol thiếc, la phong tám xóp; Mái che, diện tích 15m x dài 11m, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái tol thiếc, đỡ mái gỗ, nền xi măng, khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Dành quyền cho bị đơn ông Nguyễn Quốc T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị K1, ông Nguyễn Quốc B; bà Nguyễn Hồng T, ông Trương Văn H, Trương Khả Đ, Trương Khả Đ1; ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị Thúy H1 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến các căn nhà tại thửa đất số 561 nêu trên khi có nhu cầu.

5. Buộc hộ bà Nguyễn Kim Đ, ông Nguyễn Quốc Đ2, bà Nguyễn Thị Mỹ T2, ông Nguyễn Quốc An K; hộ ông Nguyễn Quốc T, bà bà Võ Thị K1, ông Nguyễn Quốc B có nghĩa vụ liên đới giao quyền sử dụng đất là một phần đất trống thuộc thửa 120, diện tích còn lại theo thực tế 467m² và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 121, diện tích 300m², địa chỉ đất tại Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, cùng tờ bản đồ số 9 theo giấy chứng nhận QSD đất số I 283576 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 21/12/1996 cho hộ bà Nguyễn Kim Đ đứng tên khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

6. Đối với các phần đất còn lại, tại thửa đất số 561 có Điện máy xanh sử dụng; hộ bà Thanh quản lý, sử dụng 87,57m² và bà Nguyễn Hồng L đang quản lý sử dụng 98,1m² + 114,12m² = 212,22m²; Tại thửa 120 có hộ Nguyễn Thị Hồng Loan đang quản lý sử dụng 199,2m², hộ Việt Hoa đang quản lý sử dụng 166,1m², và hộ Ông T Anh đang quản lý sử dụng 127,7m², Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết, không đặt ra xem xét.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quốc T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.450.000 đồng. Do Ngân hàng TMCP C đã nộp tạm ứng trước, nên ông Nguyễn Quốc T có nghĩa vụ nộp 11.450.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP C. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

8. Về án phí:

- Bị đơn ông Nguyễn Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.739.668 đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Ngân hàng TMCP C được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 16.200.000 đồng theo biên lai thu số 0010341 ngày 11/10/2023 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 tổng 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