

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 38/2025/DS-ST

Ngày: 23/5/2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh On.

2. Ông Lại Thiện Phong.

- Thư ký phiên tòa: Ông Tô Hoàng Kha, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Danh Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 278/2024/TLST - DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về “*tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM.

Địa chỉ liên hệ: Số 27 – 29, đường Mai Thanh Thê, Khóm 1, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Thanh; chức vụ: Tổng Giám đốc – Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Sở, chức vụ: Giám đốc chi nhánh Sóc Trăng – Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn Sở là ông Võ Trần Lĩnh, chức vụ chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Ngô Thị Đ, sinh năm: 1963 (có mặt)

2.2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã NA, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích C, sinh năm 1983 (vắng mặt).

3.2. Ông Đào Văn Đ, sinh năm 1980 (vắng mặt).

3.3. Đào Thị Thảo V, sinh năm 2009 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã NA, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật của Đào Thị Thảo V: Ông Đào Văn Đ, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị Bích C, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Ấp N, xã NA, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 8 năm 2024 và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, ông Võ Trần Linh trình bày: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã cho bà Ngô Thị Đ và ông Nguyễn Văn C vay tiền theo hợp đồng tín dụng số 26735/23MN/HĐTD ngày 09/10/2023 và khế ước nhận nợ số 26735/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 11/10/2023 với số tiền là 700.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay là bổ sung vốn chăn nuôi, lãi suất trong hạn là 12%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, giải ngân vào ngày 12/10/2023.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên gồm: Bất động sản tọa lại tại thửa đất số 489 tờ bản đồ số 04 tại Ấp Ninh Hòa, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, diện tích đất 2660,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 404046 do Ủy ban nhân dân Huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 29/09/2014 và bất động sản tọa lại tại thửa đất số 544 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Ấp N, xã NA, huyện H, tỉnh Bạc Liêu Diện tích đất: 4097 m², tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 404047, do Ủy ban nhân dân Huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 29/09/2014. Các tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0048/19PGDNN/HĐBĐ ngày 06/06/2019 và bổ sung hợp đồng số 0048/19PGDNN/HĐBĐ/PL01 ngày 09/10/2023 có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu vào ngày 06/06/2019.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, mặc dù Hợp đồng tín dụng đã đến hạn thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhiều lần yêu cầu bà Ngô Thị Đ và ông Nguyễn Văn C trả nợ nhưng bà Ngô Thị Đ và ông Nguyễn Văn C vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký.

Tính đến ngày 23/05/2025, tổng số tiền mà bà Ngô Thị Đ và ông Nguyễn Văn C còn nợ Ngân hàng là 834.128.460 đồng (Trong đó nợ gốc 700.000.000 đồng, lãi trong hạn: 45.930.558 đồng, lãi quá hạn 88.197.902 đồng).

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Toà án buộc bà Ngô Thị Đ và ông Nguyễn Văn C thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho ngân hàng tạm tính đến ngày 23/5/2025 là 834.128.460 đồng (Trong đó nợ gốc 700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 45.930.558 đồng, lãi quá hạn 88.197.902 đồng) và thanh toán phần nợ lãi phát sinh sau ngày 23/5/2025 đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà Ngô Thị Đ và ông Nguyễn Văn C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp là phần đất cùng các tài sản thế chấp thuộc thửa 489 và thửa 544 theo đúng diện tích, kích thước đo đạc thực tế do bà C, ông Đ đang sử dụng để thu hồi nợ cho ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng thì bà Ngô Thị Đ và ông Nguyễn Văn C phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ nêu trên.

Bị đơn bà Ngô Thị Đ trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2025 của Toà án:

Vợ chồng bà và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có ký kết hợp đồng tín dụng số 26735/23MN/HĐTD ngày 09/10/2023, vay số tiền 700.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn chăn nuôi và bổ sung vốn nuôi heo; thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức đến ngày 09/10/2028. Từ khi vay đến nay, vợ chồng bà đã thanh toán tiền lãi cho ngân hàng được khoảng hơn 40.000.000 đồng (không nhớ số tiền cụ thể), tiền gốc thì chưa thanh toán. Khi vay, vợ chồng bà có ký hợp đồng thế chấp số 0048/19PGDNN/HĐBĐ ngày 06/6/2019 đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại ngân hàng bằng tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 2660,5 m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 6, địa chỉ đất: Ấp Ninh Hoà, xã Ninh Quới A, huyện H, tỉnh Bạc Liêu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 404046 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn C và phần đất có diện tích 4097m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 544, tờ bản đồ số 6, địa chỉ đất: Ấp Ninh Hoà, xã Ninh Quới A, huyện H, tỉnh Bạc Liêu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 404047 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn C. Các phần đất thế chấp hiện nay do Bà Nguyễn Thị Bích C, ông Đào Văn Đ và cháu Đào Thị Thảo Vy đang quản lý sử dụng. Do vào khoảng năm 2016 vợ chồng bà có cầm cố hai phần đất này cho bà C và ông Đ, với giá 200.000.000 đồng khi nào vợ chồng bà có tiền thì lấy đất lại. Do chỗ bà C là con gái ruột và ông Đ là rể còn V là cháu bà nên khi giao dịch chỉ thỏa thuận miệng. Các tài sản gắn liền trên hai phần đất thuộc thửa số 544 và phần thuộc thửa 489 cùng bản đồ số 6 là của vợ chồng bà, hiện nay đang cho vợ chồng ông Đ cùng cháu V mượn để sử dụng.

Nay bà thừa nhận có nợ ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh số tiền nêu trên và đồng ý thanh toán nợ theo yêu cầu của

ngân hàng. Tuy nhiên, bà đề nghị ngân hàng cho bà được đáo hạn và bà cam kết trả lãi đúng hạn, khi nào có đủ tiền gốc bà sẽ thanh toán cho ngân hàng. Theo kết quả xem xét, thẩm định do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Bạc Liêu cung cấp thì hiện trạng phần đất thế chấp đang sử dụng có 361,1m² không thuộc thửa 489 và thửa 544, tờ bản đồ số 06. Đồng thời, có 112,1m² thuộc thửa 489 và 75,5m² thuộc thửa 544 nhưng không thuộc phần đất hiện trạng đang sử dụng (do một người khác sử dụng) thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Đào Thị Thảo V là ông Đào Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích C trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 03/3/2025 của Tòa án: Vào khoảng năm 2016, 2017 ông bà có nhận cổ khoảng hơn 03 công tằm cây thuộc 02 thửa đất mà ông C, bà Đ đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với giá 200.000.000 đồng, thời hạn cổ cho tới khi nào ông C, bà Đ có tiền thì chuộc lại. Khi giao dịch chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Phần còn lại của hai thửa đất nêu trên cùng các tài sản trên đất là của ông C, bà Đ cho vợ chồng ông bà mượn để sử dụng. Ngoài ra, giữa ông bà với ông C và bà Đ không còn giao dịch nào khác liên quan đến hai phần đất thế chấp. Hiện nay, ông bà và cháu Vy là người quản lý, sử dụng các phần đất tranh chấp. Ông bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đối với ông C, bà Đ. Trường hợp ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì ông bà đồng ý giao đất cho ông C, bà Đ để phát mãi. Ông bà cũng không đặt ra yêu cầu hay tranh chấp gì đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và giao dịch mượn đất giữa vợ chồng ông bà với ông C, bà Đ. Nếu sau này có xảy ra tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đối với ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm tính đến 23/5/2025 là 834.128.460 đồng. Trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 45.930.558 đồng, lãi quá hạn là 88.197.902 đồng. Kể từ ngày 24 tháng 5 năm 2025, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án bán phát mãi tài sản thế

chấp là là phần đất cùng các tài sản thế chấp thuộc thửa 489 và thửa 544, tờ bản đồ số 6, địa chỉ đất: Ấp N, xã NA, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo đúng hiện trạng đo đạc do bà C, ông Đ đang sử dụng để thu hồi nợ cho ngân hàng. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và án phí, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền xét xử: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện ông Nguyễn Văn Chiến và bà Ngô Thị Đ yêu cầu thanh toán nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Khi khởi kiện, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ cư trú tại ấp N, xã NA, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn C là bị đơn và ông Đào Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích C, cháu Đào Thị Thảo V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 26735/23MN/HĐTD ngày 09/10/2023 và khế ước nhận nợ số 26735/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 11/10/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ thì ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ đã vay ngân hàng số tiền là 700.000.000 đồng nhưng chưa thanh toán. Tính đến nay, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng.

Đối chiếu Bảng kê tính lãi tiền vay lập ngày 23/5/2025, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền lãi là 134.128.460 đồng. Trong đó bao gồm: lãi trong hạn là 45.930.558 đồng, lãi quá hạn là 88.197.902 đồng.

[3.2] Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 quy định về lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng như sau: Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung ứng dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng. Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.

Bà Đ thừa nhận vợ chồng bà có vay tiền như ngân hàng trình bày. Từ khi vay đến nay vợ chồng bà mới chỉ thanh toán cho Ngân hàng được một phần tiền nợ lãi và đồng ý thanh toán nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, buộc ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tổng số nợ theo hợp đồng tín dụng số 26735/23MN/HĐTD ngày 09/10/2023 và khế ước nhận nợ số 26735/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 11/10/2023 tạm tính đến 23/5/2025 là 834.128.460 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 134.128.460 đồng. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ còn phải thanh toán cho Ngân hàng các khoản lãi phát sinh tính theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 24/5/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

[4] Xét về hợp đồng thế chấp: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0048/19PGDNN/HĐBĐ ngày 06/06/2019 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với ông Hưng đã được chứng thực và đăng ký giao dịch thế chấp đúng theo quy định pháp luật. Theo điểm a khoản 1 Điều 8 của hợp đồng thế chấp có quy định, Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đến hạn trả nợ, kể cả trường hợp ngân hàng thu hồi nợ trước hạn theo hợp đồng này/hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ theo cam kết. Cụ thể, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay, không thanh toán nợ lãi và nợ gốc theo đúng hợp đồng đã ký kết cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Từ đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh về xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0048/19PGDNN/HĐBĐ ngày 06/06/2019 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ đối với phần đất và các tài sản gắn liền với phần đất thuộc các thửa 489 và 544, tờ bản đồ số 6, địa chỉ đất: Ấp Ninh Hoà, xã Ninh Quới A, huyện H, tỉnh Bạc Liêu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 404046 và BV 404047 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 29/9/2014. Hiện nay, 02 thửa đất nêu trên không còn bờ ranh mà đã thanh một thửa lớn có vị trí, kích thước như sau:

- Hướng đông giáp phần đất do ông Nguyễn Văn Nghiêu đang quản lý, sử dụng có kích thước 18m + 39,63m + 122,07m + 261,36m;

- Hướng tây giáp phần đất không thế chấp do ông Đào Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích C đang quản lý, sử dụng có số đo 9m + 23,9m + 87,91m + 58,41m + 211,59m + 50,81m;

- Hướng nam giáp phần đất do ông Nguyễn Văn Sương đang quản lý, sử dụng có số đo 16,11m;

- Hướng bắc giáp đường Quản lộ - Phụng Hiệp có số đo 14,45m.

Diện tích: 6.569,9m² (trong đó có 260,4m² thuộc hành lang quy hoạch giao thông đường Quản lộ - Phụng Hiệp).

Các tài sản trên đất gồm:

- Mái che có kích thước phía trước 6,75m, phía sau 5,7m, dài 6,8m có kết cấu cột sắt hộp, mái tol thiếc, đỡ mái sắt hộp, nền xi măng;

- Mái che có kích thước phía trước 5,65m, phía sau 5,1m, dài 6,8m có kết cấu cột cây gỗ địa phương, mái lá + thiếc, nền xi măng, đỡ mái cây gỗ địa phương;

- Mái che kích thước 5,7m x 14,6m có kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol thiếc + lá, đỡ mái sắt hộp;

- Mái che có kích thước phía trước 5,1m, phía sau 6,6m, dài 12,8m có kết cấu cột bê tông, mái tol fibroximent, nền xi măng, đỡ mái gỗ dầu + sắt hộp;

- Mái che kích thước 6,6m x 10,5m có kết cấu cột cây gỗ địa phương + sắt hộp, đỡ mái gỗ dầu, nền xi măng, mái tol fibroximent + tol thiếc, có một phần vách thiếc;

- Mái che kích thước 5,7m x 9,2m có kết cấu cột bê tông, đỡ mái gỗ dầu, nền xi măng + gạch hoa, mái tol fibroximent + tol thiếc;

- Mái che kích thước 2,3m x 6m có kết cấu cột sắt hộp, ỡ mái sắt hộp, mái tol thiếc, nền xi măng;

- Mái che kích thước 1,1m x 8m có kết cấu cột bê tông, mái tol fibroximent, nền xi măng;

- Mái che kích thước 1,6m x 5,6m có kết cấu cột cây gỗ địa phương, vách tol thiếc, mái tol thiếc, nền xi măng;

- Nhà vệ sinh kích thước 1,7m x 5,7m không có hầm tự hoại;

- nền chuồng vịt bằng xi măng kích thước 2m x 4,2m;

- 76 cây trà lớn;

- 03 cây dừa nhỏ;

- 01 cây măng cầu;

- 01 cây xoài;

- 04 cây xanh.

Ông Đ, bà C đều thống nhất trong trường hợp ông C, bà Đ không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì ông bà đồng ý giao trả các phần đất và tài sản gắn liền với các phần đất để phát mãi theo yêu cầu của ngân hàng và không đặt ra tranh chấp đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và giao dịch mượn quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông C, bà Đ. Do các đương sự không yêu cầu đối với hợp đồng cầm cố và hợp đồng mượn đất, đồng ý giao đất khi ngân hàng có yêu cầu phát mãi nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết

đối với hợp đồng cầm cố và hợp đồng mượn đất giữa ông Đ, bà C với ông C, bà Đ. Trường hợp, các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác.

[5] Dành cho ông Đào Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà họ đang quản lý, sử dụng nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng theo tinh thần Án lệ số 11/2017/AL.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được chấp nhận nên ông Chiến, bà Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 10.746.199 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 10.746.199 đồng, ông Chiến, bà Đ phải thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.746.199 đồng.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Chiến, bà Đ phải chịu số tiền án phí là 37.023.800 đồng. Tuy nhiên, ông C, bà Đ thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí, Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 16.563.000 đồng theo Biên lai thu số 0007899 ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đối với ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng giao dịch Ngã Năm - Chi nhánh Sóc Trăng nhận theo hợp đồng đã ký kết) số tiền nợ

tạm tính đến ngày 23/5/2025 là 834.128.460 đồng (tám trăm ba mươi bốn triệu một trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm sáu mươi đồng), trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), nợ lãi là 134.128.460 đồng (một ba mươi bốn triệu một trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm sáu mươi đồng).

3. Kể từ ngày 24 tháng 5 năm 2025, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thì lãi suất mà ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0048/19PGDNN/HĐBĐ ngày 06/06/2019 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ đối với phần đất và các tài sản gắn liền với phần đất thuộc các thửa 489 và 544, tờ bản đồ số 6, địa chỉ đất: Ấp Ninh Hoà, xã Ninh Quới A, huyện H, tỉnh Bạc Liêu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 404046 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 404047 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 29/9/2014. Hiện nay, 02 thửa đất nêu trên không còn bờ ranh mà đã nhập thành một thửa lớn có vị trí, kích thước như sau:

- Hướng đông giáp phần đất do ông Nguyễn Văn Nghiêu đang quản lý, sử dụng có kích thước 18m + 39,63m + 122,07m + 261,36m;

- Hướng tây giáp phần đất không thế chấp do ông Đào Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích C đang quản lý, sử dụng có số đo 9m + 23,9m + 87,91m + 58,41m + 211,59m + 50,81m;

- Hướng nam giáp phần đất do ông Nguyễn Văn Sương đang quản lý, sử dụng có số đo 16,11m;

- Hướng bắc giáp đường Quản lộ - Phụng Hiệp có số đo 14,45m.

Diện tích: 6.569,9m² (trong đó có 260,4m² thuộc hành lang quy hoạch giao thông đường Quản lộ - Phụng Hiệp).

(Bản trích đo phần đất thế chấp là một phần không thể tách rời của Bản án).

5. Trường hợp số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán

hết khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Ngô Thị Đ và ông Nguyễn Văn C vẫn tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh hết các khoản nợ nêu trên.

6. Trường hợp Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp thì buộc ông Đào Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích C giao trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ phần đất và các tài sản trên đất gồm:

Phần đất thuộc các thửa 489 và 544, tờ bản đồ số 6, địa chỉ đất: Ấp Ninh Hoà, xã Ninh Quới A, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Hiện nay, 02 thửa đất nêu trên không còn bờ ranh mà đã nhập thành một thửa lớn có vị trí, kích thước như sau:

- Hướng đông giáp phần đất do ông Nguyễn Văn Nghiêu đang quản lý, sử dụng có kích thước 18m + 39,63m + 122,07m + 261,36m;

- Hướng tây giáp phần đất không thế chấp do ông Đào Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích C đang quản lý, sử dụng có số đo 9m + 23,9m + 87,91m + 58,41m + 211,59m + 50,81m;

- Hướng nam giáp phần đất do ông Nguyễn Văn Sương đang quản lý, sử dụng có số đo 16,11m;

- Hướng bắc giáp đường Quản lộ - Phụng Hiệp có số đo 14,45m.

Diện tích: 6.569,9m² (trong đó có 260,4m² thuộc hành lang quy hoạch giao thông đường Quản lộ - Phụng Hiệp).

Các tài sản trên đất gồm:

- Mái che có kích thước phía trước 6,75m, phía sau 5,7m, dài 6,8m có kết cấu cột sắt hộp, mái tol thiếc, đỡ mái sắt hộp, nền xi măng;

- Mái che có kích thước phía trước 5,65m, phía sau 5,1m, dài 6,8m có kết cấu cột cây gỗ địa phương, mái lá + thiếc, nền xi măng, đỡ mái cây gỗ địa phương;

- Mái che kích thước 5,7m x 14,6m có kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol thiếc + lá, đỡ mái sắt hộp;

- Mái che có kích thước phía trước 5,1m, phía sau 6,6m, dài 12,8m có kết cấu cột bê tông, mái tol fibroximent, nền xi măng, đỡ mái gỗ dầu + sắt hộp;

- Mái che kích thước 6,6m x 10,5m có kết cấu cột cây gỗ địa phương + sắt hộp, đỡ mái gỗ dầu, nền xi măng, mái tol fibroximent + tol thiếc, có một phần vách thiếc;

- Mái che kích thước 5,7m x 9,2m có kết cấu cột bê tông, đỡ mái gỗ dầu, nền xi măng + gạch hoa, mái tol fibroximent + tol thiếc;

- Mái che kích thước 2,3m x 6m có kết cấu cột sắt hộp, ỡ mái sắt hộp, mái tol thiếc, nền xi măng;

- Mái che kích thước 1,1m x 8m có kết cấu cột bê tông, mái tol fibroximent, nền xi măng;
- Mái che kích thước 1,6m x 5,6m có kết cấu cột cây gỗ địa phương, vách tol thiếc, mái tol thiếc, nền xi măng;
- Nhà vệ sinh kích thước 1,7m x 5,7m không có hầm tự hoại;
- nền chuồng vịt bằng xi măng kích thước 2m x 4,2m;
- 76 cây trà lớn;
- 03 cây dừa nhỏ;
- 01 cây măng cầu;
- 01 cây xoài;
- 04 cây xanh.

7. Dành cho ông Đào Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

8. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản 10.746.199 đồng (mười triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm chín mươi chín đồng), ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 10.746.199 đồng (mười triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm chín mươi chín đồng), buộc ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.746.199 đồng (mười triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm chín mươi chín đồng) tại Chi cục Thi hành dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

9. Về án phí dân sự có giá ngạch: 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 thì ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Đ thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 16.563.000 đồng (mười sáu triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007899 ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo Bản án trong thời gian 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện H;
- THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Lệ Thu