

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN X
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày 25-02-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Văn Cơ

Ông Nguyễn Văn Điền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Mỹ Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 246/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2025/QĐXXST-DS ngày 20-01-2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng N; Trụ sở: Số 02 L, phường T, quận B, TP Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu M - Phó Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh Thạnh Phú Sóc Trăng; Địa chỉ liên hệ: Ấp K, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01-12-2022 và văn bản ủy quyền số 220/GUQ-NHNoTP ngày 31-12-2024. (Có mặt)

- **Bị đơn:**

+ Bà Nguyễn Thị C; Sinh năm 1966; Nơi cư trú: Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

+ Ông Huỳnh Văn M; Sinh năm 1967; Nơi cư trú: Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Anh Huỳnh Văn V; Sinh năm 1987; Nơi cư trú: Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Anh Huỳnh Văn N; Sinh năm 1988; Nơi cư trú: Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

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

+ Chị Huỳnh Thị Bảo Y; Sinh năm 2002; Nơi cư trú: Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Bà Huỳnh Thị L; Sinh năm 1960; Nơi cư trú: Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21-10-2024, đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 18-12-2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng N có người đại diện hợp pháp trình bày cho rằng do có nhu cầu vay vốn để nuôi tôm, Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N cùng nhau thống nhất ký Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201900793/HĐTD ngày 13-5-2019 với Ngân hàng N chi nhánh Thạnh Phú Sóc Trăng. Số tiền vay được nhận ngày 14-5-2019 là 260.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 6%/năm cho dư nợ 258.000.000 đồng và 10%/năm cho dư nợ 2.000.000 đồng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nêu trên, Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N, Chị Huỳnh Thị Bảo Y đã cùng ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700183/HĐTC ngày 22-5-2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 7608LCP201700183/HĐSĐBS ngày 24-5-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/HĐTC ngày 13-5-2019. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 179 +247 + 141 + 139, tờ bản đồ số 13, tổng diện tích 14.010m² (loại đất: T 300m² + LNK 980m² + Mùa 12.730m²), thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15-10-2043 + Mùa đến 15-10-2063, địa chỉ đất tại Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C614050 (số vào sổ cấp giấy 00019), do UBND huyện X cấp cho hộ Ông Huỳnh Văn M ngày 06-5-1994.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, thời hạn trả nợ khoản vay đã hết, Ngân hàng nhiều lần thông báo và mời Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N đến yêu cầu trả nợ, nhưng Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N không thực hiện trả nợ, dẫn đến phát sinh nợ quá hạn kể từ ngày 13-4-2020.

Do đó, để đảm bảo thu hồi vốn, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N trả nợ (gốc và lãi phát sinh) tại Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201900793/HĐTD ngày 13-5-2019 cho Ngân hàng N số tiền tính đến ngày 25-02-2025 là 389.091.505 đồng, gồm tiền gốc: 260.000.000 đồng, lãi trong

hạn: 14.391.232 đồng, lãi quá hạn: 114.700.273 đồng và lãi phát sinh đến khi trả tất nợ gốc. Trường hợp Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ trên thì Ngân hàng đề nghị Tòa án cho Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700183/HĐTC ngày 22-5-2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 7608LCP201700183/HĐSĐBS ngày 24-5-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/HĐTC ngày 13-5-2019 để thu hồi nợ.

Tại đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 18-12-2024, nguyên đơn trình bày rút lại yêu cầu khởi kiện về việc xử lý đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 247, tờ bản đồ số 13, tọa lạc Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 614050 (số vào sổ cấp giấy 00019) do UBND huyện X cấp cho hộ Ông Huỳnh Văn M ngày 06-5-1994, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700183/HĐTC ngày 22-5-2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 7608LCP201700183/HĐSĐBS ngày 24-5-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/HĐTC ngày 13-5-2019.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện về tiền nợ đối với các bị đơn tính đến ngày 25-02-2025 là 389.091.505 đồng và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu xử lý đối với quyền sử dụng đất diện tích 49,98m² (ngang 3,8m x dài 12,1m) thuộc một phần thửa đất số 141 (cũ), tờ bản đồ số 13 (cũ) có căn nhà gắn liền do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Thị L đang ở và tự nguyện dành một lối đi ngang 3,8m từ nhà ra đến lộ dal.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị C trình bày cho rằng hộ gia đình bà gồm có bà, chồng bà là Ông Huỳnh Văn M, các con là Anh Huỳnh Văn V (sinh năm 1987), Anh Huỳnh Văn N (sinh năm 1988), Chị Huỳnh Thị Bảo Y (sinh năm 2002). Vợ chồng bà có đứng ra vay tiền của Ngân hàng N chi nhánh T Sóc Trăng số tiền vốn 260.000.000 đồng để nuôi tằm thẻ của gia đình, nhưng nhiều lần thất tằm thẻ nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, dẫn đến phát sinh số tiền nợ vốn, lãi như trên. Khi vay vốn thì vợ chồng bà có thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình bà cho Ngân hàng; hiện đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 179 vợ chồng bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng, trên đất có căn nhà của vợ chồng bà đang ở cùng con trai là Huỳnh Văn N; còn thửa đất số 139 + 141 thì vợ chồng bà đang quản lý, sử dụng, nhưng trên đất có 01 căn nhà tình nghĩa do Bà Huỳnh Thị L (chị ruột của Ông Huỳnh Văn M) đang ở. Khi giao dịch các hợp đồng trên với Ngân hàng thì các con của bà còn nhỏ sống chung gia đình, nên mọi việc là do vợ chồng bà quyết định. Hiện kinh tế gia đình bà khó khăn nên không thể trả hết số nợ trên cho Ngân hàng, bà xin trả dần mỗi năm có bao nhiêu tiền thì trả bấy nhiêu, nếu có đủ tiền thì bà sẽ trả hết nợ trên cho Ngân hàng. Ngoài ra, bà không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Bị đơn Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân

sự nhưng không có ý kiến gửi đến Tòa án và được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Thị L, Chị Huỳnh Thị Bảo Y đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng không có ý kiến gửi đến Tòa án và được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện đối với các bị đơn, bị đơn bà Chua xin trả dần tiền nợ mỗi năm có bao nhiêu tiền thì trả bấy nhiêu, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện X phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn bà Chua đã chấp hành các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự, các bị đơn còn lại và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả tiền vốn vay, tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, trường hợp các bị đơn không thanh toán được nợ trên thì cho nguyên đơn quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết, ghi nhận việc nguyên đơn không yêu cầu xử lý đối với quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tuyên chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N là vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 7 Điều 4 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; các bị đơn cư trú Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện X thụ lý, xét xử sơ thẩm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, bị đơn ông M, anh V, anh N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Y, bà L được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ điểm b, c khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 247, tờ bản đồ số 13, tọa lạc Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng và thay đổi một phần yêu cầu về việc không yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp

là quyền sử dụng đất diện tích 49,98m² (ngang 3,8m x dài 12,1m) thuộc thửa đất số 141 (cũ), tờ bản đồ số 13 (cũ), tọa lạc Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng gắn liền căn nhà do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Thị L đang ở và tự nguyện dành một lối đi ngang 3,8m từ căn nhà ra đến lộ dal. Xét thấy, nguyên đơn tự quyết định, định đoạt các nội dung như trên là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, căn cứ Điều 5, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất không yêu cầu đối với cây trồng trên quyền sử dụng đất thế chấp, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của đơn Ngân hàng N đối với các bị đơn Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N về nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201900793/HĐTD ngày 13-5-2019. Thấy rằng, ngày 23-5-2018, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N có văn bản ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị C đại diện, thay mặt xác lập các giao dịch vay vốn tại Ngân hàng N chi nhánh Thạnh Phú Sóc Trăng (bút lục số 14). Ngày 13-5-2019, Bà Nguyễn Thị C đứng ra ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng và sau đó đã nhận đủ số tiền vay từ Ngân hàng để sử dụng nuôi tôm thẻ, đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình, nhưng sau đó Bà Nguyễn Thị C vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn và lãi phát sinh theo thỏa thuận. Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà Nguyễn Thị C cũng đã thừa nhận số tiền nợ (vốn + lãi) phát sinh với Ngân hàng và cho rằng bà vay vốn sử dụng mục đích nuôi tôm, thẻ của gia đình nhưng nuôi bị thất bát nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, đồng thời xin trả dần mỗi năm có bao nhiêu tiền thì trả bấy nhiêu, nếu có đủ tiền thì bà sẽ trả hết nợ trên cho Ngân hàng, nhưng người đại diện hợp pháp của Ngân hàng không đồng ý, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét ý kiến này của Bà Nguyễn Thị C. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc các bị đơn phải thanh toán tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201900793/HĐTD ngày 13-5-2019 tính đến ngày 25-02-2025 là 389.091.505 đồng, gồm tiền gốc: 260.000.000 đồng, lãi trong hạn: 14.391.232 đồng, lãi quá hạn: 114.700.273 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày 25-02-2025 đến khi thanh toán xong nợ với lãi suất theo hợp đồng đã ký kết là phù hợp ý chí thỏa thuận giữa hai bên, đúng quy định tại Điều 117, Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 và hướng dẫn tại Điều 7 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[4] Xét yêu cầu về quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700183/HĐTC ngày 22-5-2017; Hợp đồng sửa

đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 7608LCP201700183/HĐSDDBS ngày 24-5-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/HĐTC ngày 13-5-2019 được ký kết giữa Ngân hàng N với Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N, Chị Huỳnh Thị Bảo Y. Thấy rằng, Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N, Chị Huỳnh Thị Bảo Y ký kết các hợp đồng thế chấp trên với Ngân hàng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, huyện X, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X (bút lục 15-25). Nội dung thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 179, 247, 141, 139, tờ bản đồ số 13, toạ lạc Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng để đảm bảo các nghĩa vụ số tiền gốc 260.000.000 đồng với Ngân hàng (bút lục số 24-25). Về nguồn gốc tài sản thế chấp thửa số 179, 247, 141, 139 trên đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C614050 (số vào sổ cấp giấy 00019) cho hộ Ông Huỳnh Văn M ngày 06-5-1994; bà Chua trình bày hộ gia đình vợ chồng bà gồm có bà, Ông Huỳnh Văn M và các con là Huỳnh Văn Việt, Huỳnh Văn Nam, Huỳnh Thị Bảo Yến. Vì vậy, Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N, Chị Huỳnh Thị Bảo Y ký kết các hợp đồng thế chấp, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp trên với Ngân hàng là đảm bảo đúng quy định tại các Điều 212, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 (nay là Điều 26, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024). Do các bị đơn đã vi phạm Hợp đồng tín dụng như đã phân tích ở đoạn [3] nên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ là phù hợp thỏa thuận giữa hai bên ghi nhận trong các Hợp đồng thế chấp và đúng quy định tại Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Qua Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện quyền sử dụng đất thế chấp thửa đất số 179 diện tích 7.350m² (qua đo đạc thực tế thửa đất số 33, tờ bản đồ 89, diện tích 6.795,1m²), thửa đất số 141 diện tích 1.280m² (qua đo đạc thực tế thửa đất số 164, tờ bản đồ số 88, diện tích 578m²), thửa đất số 139 diện tích 2.780m² (qua đo đạc thực tế thửa đất số 163, tờ bản đồ số 88, diện tích 2.738,3m²), cùng toạ lạc Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng do gia đình bà C quản lý, sử dụng. Trên thửa đất 179 có căn nhà của vợ chồng bà C đang sinh sống cùng con trai tên N có diện tích 101,64m² (ngang 7,7m x dài 13,2m) có kết cấu nền đất + xi măng, cột đúc + gỗ tạp, tường tol, đà bằng gỗ tạp, mái tol tibo xi măng và một số cây trồng của gia đình bà C; trên thửa đất số 141 có căn nhà bà L đang sinh sống có diện tích 49,98m² (ngang 3,8m x dài 12,1m) có kết cấu nền gạch men xi măng, tường lũng + tol, đà gỗ tạp, mái tol, cột đúc và một số cây trồng của gia đình bà C. Xét thấy, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N, Chị Huỳnh Thị Bảo Y và Ngân hàng có hiệu lực theo quy định pháp luật như đã phân tích ở đoạn [4].

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại yêu cầu về việc xử lý đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 247 và không yêu cầu xử lý đối với quyền sử dụng đất diện tích 49,98m² (ngang 3,8m x dài 12,1m) thuộc thửa đất số 141 (cũ) gắn liền căn nhà do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Thị L đang ở và tự nguyện dành một lối đi ngang 3,8m từ căn nhà ra đến lộ dal đã được Tòa án đình chỉ và ghi nhận như đã phân tích tại đoạn [2]. Do đó, đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 179, 139, phần còn lại của thửa đất số 141 (sau khi trừ quyền sử dụng đất diện tích 49,98m² gắn liền căn nhà Bà Huỳnh Thị L đang ở và một lối đi ngang 3,8m từ căn nhà ra đến lộ dal) và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu, quản lý của hộ gia đình bà C thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý để thu hồi nợ là phù hợp thỏa thuận các bên trong Hợp đồng thế chấp và đúng quy định tại Điều 318, Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những phân tích như đã nêu trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các bị đơn phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 244, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 280, Điều 212, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 325, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 4, Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với các bị đơn Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 247, tờ bản đồ số 13, tọa lạc Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700183/HĐTC ngày 22-5-2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 7608LCP201700183/HĐSĐBS ngày 24-5-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/HĐTC ngày 13-5-2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với các bị đơn Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N về tranh chấp hợp đồng tín dụng:

2.1. Buộc các bị đơn Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N số tiền nợ tạm tính đến ngày 25-02-2025 là 389.091.505 đồng, gồm tiền gốc: 260.000.000 đồng, lãi trong hạn: 14.391.232 đồng, lãi quá hạn: 114.700.273 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201900793/HĐTD ngày 13-5-2019 được ký kết giữa Ngân hàng N với Bà Nguyễn Thị C.

2.2. Kể từ ngày 26-02-2025, nếu các bị đơn Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N không thanh toán số tiền nợ trên cho Ngân hàng N thì các bị đơn Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N còn phải trả lãi phát sinh với mức lãi suất quá hạn được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201900793/HĐTD ngày 13-5-2019 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.

2.3. Trường hợp các bị đơn Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần các khoản nợ trên cho Ngân hàng N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700183/HĐTC ngày 22-5-2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 7608LCP201700183/HĐSĐBS ngày 24-5-2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/HĐTC ngày 13-5-2019 để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất thửa đất số thửa đất số 179 cũ diện tích 7.350m² (qua đo đạc thực tế là thửa đất số 33 mới, tờ bản đồ 89 mới, diện tích 6.795,1m²), thửa đất số 141 cũ diện tích 1.280m² (qua đo đạc thực tế là thửa đất số 164 mới, tờ bản đồ số 88 mới, diện tích 578m² {trừ quyền sử dụng đất diện tích 49,98m² gắn liền căn nhà Bà Huỳnh Thị L đang ở và một lối đi ngang 3,8m từ căn nhà ra đến lộ dal}), thửa đất số 139 cũ diện tích 2.780m² (qua đo đạc thực tế là thửa đất số 163 mới, tờ bản đồ số 88 mới, diện tích 2.738,3m²), cùng tờ bản đồ số 13 cũ, tọa lạc Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C614050 (số vào sổ cấp giấy 00019) do UBND huyện X cấp cho hộ Ông Huỳnh Văn M ngày 06-5-1994 và tài sản gắn liền trên thửa đất số 179, 141, 139 thuộc sở hữu, quản lý của gia đình Bà Nguyễn Thị C là căn nhà diện tích 101,64m² (ngang 7,7m x dài 13,2m) có kết cấu nền đất + xi măng, cột đúc + gỗ tạp, tường tol, đà bằng gỗ tạp, mái tol tìbô xi măng.

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng N về việc không yêu cầu xử lý đối với quyền sử dụng đất diện tích 49,98m² (ngang 3,8m x dài 12,1m) gắn liền căn nhà do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Thị L đang ở và tự nguyện dành một lối đi ngang 3,8m từ căn nhà ra đến lộ dal, thuộc thửa đất số 141

cũ (thửa 164 mới), tờ bản đồ số 13 cũ (tờ bản đồ 88 mới), tọa lạc Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C614050 (số vào sổ cấp giấy 00019) do UBND huyện X cấp cho hộ Ông Huỳnh Văn M ngày 06-5-1994.

3. Các quyền sử dụng đất thế chấp và tài sản gắn liền thửa đất số 179, 141, 139 theo 03 (ba) Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Sóc Trăng thực hiện kèm theo.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm buộc các bị đơn Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N phải chịu 19.454.500 đồng; Ngân hàng N không phải chịu, hoàn trả cho Ngân hàng N tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005649 ngày 28-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ các bị đơn Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N phải chịu 16.423.252 đồng; do Ngân hàng N đã nộp tạm ứng trước chi phí trên, nên buộc các bị đơn Bà Nguyễn Thị C, Ông Huỳnh Văn M, Anh Huỳnh Văn V, Anh Huỳnh Văn N có nghĩa vụ nộp hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền 16.423.252 đồng trên.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), 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 (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Nhân