

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 07/2022/KDTM-PT

Ngày 08-6-2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Minh Trí, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2022/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 3 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N;

Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh H; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ làm việc: Số 45C, đường N, khóm X, Phường Y, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo Quyết định số 2965/QĐ-NH-PC ngày 27-12-2019). (có mặt)

- Bị đơn: Bà Tô Diễm T;

Địa chỉ cư trú: Số nhà 90, ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Văn B;

2. Bà Nguyễn Thị B1;

3. Ông Ngô Văn M;

4. Ông Ngô Văn L;

5. Ông Ngô Thành N;

Cùng địa chỉ cư trú: Số nhà 90, ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (đều vắng mặt)

6. Ông Ngô Văn T1;

7. Bà Trần Thanh T2;

Cùng địa chỉ cư trú: Số nhà 89, ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (đều vắng mặt)

8. Bà Ngô Thị Mộng P;

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24-11-2020 của nguyên đơn Ngân hàng N và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 24-8-2018, Ngân hàng N - Chi nhánh thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (gọi tắt là Ngân hàng) với bà Tô Diễm T có ký kết với nhau Hợp đồng tín dụng số: 7606LAV201800791/HĐTD. Theo Hợp đồng, Ngân hàng cho bà T vay số tiền 500.000.000 đồng, mục đích là kinh doanh thuốc thủy sản; Lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng là 10%/năm; Phương pháp trả tiền vay: Thanh toán lãi hàng tháng, trả nợ gốc một lần khi đến hạn; Thời hạn vay là 11 tháng, tính từ ngày 24-8-2018. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho bà T, ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị B1 (được sự ủy quyền của các thành viên trong hộ) đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 149/38/2018/VT ngày 24-8-2018, thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 163958, với diện tích 28.573m² gồm các thửa đất số 189, 240, 289, 325, 541, cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V, được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là Ủy ban nhân dân thị xã V) cấp cho hộ ông Ngô Văn B ngày 10-6-1997.

Sau khi vay, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng theo như đã thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng đến nay bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 24-01-2022, bà T còn nợ Ngân hàng tổng cộng 662.291.666 đồng (trong đó tiền vốn gốc 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 45.833.333 đồng và tiền lãi quá hạn 116.458.333 đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà T phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền là 662.291.666 đồng (trong đó tiền vốn gốc 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 45.833.333 đồng và tiền lãi quá hạn 116.458.333 đồng). Đồng thời, buộc bà T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201800791/HĐTD ngày 24-8-2018, kể từ ngày 25-01-2022 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp bà T không có khả năng thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, yêu cầu Tòa án tuyên bố Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 149/38/2018/VT ngày 24-8-2018 để thu hồi nợ.

Đối với bị đơn bà Tô Diễm T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Ngô Văn B, bà Nguyễn Thị B1, ông Ngô Văn M, ông Ngô Văn L, ông Ngô Thành N, ông Ngô Văn T1, bà Ngô Thị Mộng P, bà Trần Thanh T2: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cho những người này nhưng họ không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tòa án cũng đã thông báo và triệu tập hợp lệ họ tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; phiên tòa sơ thẩm nhưng họ đều vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Tại Bản án số 01/2022/KDTM-ST ngày 24-01-2022, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 146, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 325, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc bà Tô Diễm T phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng N tổng cộng số tiền là 662.291.666 đồng (trong đó tiền vốn gốc 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 45.833.333 đồng và tiền lãi quá hạn 116.458.333 đồng). Kể từ ngày 25-01-2022, bà Tô Diễm T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 7606LAV201800791/HĐTD ngày 24-8-2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà bà Tô Diễm T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N. Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Tô Diễm T không thanh toán số tiền

nêu trên, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 149/38/2018/VT ngày 24-8-2018: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: I 163958, số vào sổ: 0104/QSĐĐ/5807308, gồm các thửa đất số 189, 240, 289, 325, 541, tờ bản đồ số 01, với tổng diện tích 28.573m², tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 10-6-1997, do ông Ngô Văn B đứng tên chủ hộ. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Đến ngày 16-02-2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-KDTM đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, với lý do trên thửa đất thế chấp số 189, diện tích 400m² có 02 căn nhà, căn thứ nhất của ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị B1, căn thứ hai của ông Ngô Văn T1 và bà Trần Thanh T2. Án sơ thẩm không tuyên rõ căn nhà của ông B, bà B1 loại nhà cấp mấy, kết cấu căn nhà, diện tích bao nhiêu là không thể thi hành án khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với căn nhà của ông T1 và bà T2, án sơ thẩm cũng không tuyên rõ loại nhà cấp mấy, kết cấu, diện tích xây dựng bao nhiêu và khi xử lý tài sản trên đất là căn nhà của ông T1 - bà T2 không tuyên dành quyền ưu tiên mua cho hai người này theo Án lệ số 11/2017/AL là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác trên các thửa đất thế chấp số 240, 325, 289 là các ao nuôi trồng thủy sản do ông Ngô Văn T1, bà Ngô Thị Hồng P, ông Ngô Thành N, ông Ngô Văn L và ông Ngô Văn M đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng án sơ thẩm tuyên buộc những người này có nghĩa vụ giao để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật là không đảm bảo cho việc thi hành án và không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện. Các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng không rút quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng; đồng thời phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ

luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu về phân xử lý tài sản thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đối với việc vắng mặt của bị đơn bà Tô Diễm T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Ngô Văn B, Nguyễn Thị B1, Ngô Văn M, Ngô Văn L, Ngô Thành N, Ngô Văn T1, Trần Thanh T2 và Ngô Thị Mộng P: Những người này không có kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của quyết định kháng nghị: Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-KDTM ngày 16-02-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có thẩm quyền kháng nghị và còn trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại các Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Theo Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201800791/HĐTD ngày 24-8-2018, bà Tô Diễm T có vay của Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 500.000.000 đồng, mục đích vay là kinh doanh thuốc thủy sản. Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà Tô Diễm T và được sự ủy quyền các ông, bà Ngô Văn M, Ngô Văn L, Ngô Thành N, Ngô Văn T1, Ngô Thị Mộng P; ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị B1 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 149/38/2018/VT ngày 24-8-2018 với Ngân hàng bao gồm các thửa đất số 189, 240, 289, 325 và 541, tờ bản đồ số 01, tổng diện tích là 28.573m², tọa lại tại ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 163958 ngày 10-6-1997 cho hộ ông Ngô Văn B. Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

[5] Sau khi vay, bà Tô Diễm T vi phạm hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ như đã thỏa thuận. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T trả nợ tạm tính đến ngày 24-01-2022 bao gồm vốn gốc 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 45.833.333 đồng, tiền lãi quá hạn 116.458.333 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 25-01-2022 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp bà T không có khả năng thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 149/38/2018/VT ngày 24-8-2018 để thu hồi nợ. Do đó, Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ.

[6] Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06-5-2021 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thì, tài sản trên thửa đất thế chấp số 189 có 02 căn nhà gồm căn nhà của ông B - bà B1 và căn nhà của ông T1 - bà T2 nhưng trong phần quyết định của bản án không tuyên rõ loại nhà, kết cấu, diện tích là khó thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật; khi xử lý tài sản trên thửa đất này có căn nhà của ông T1 - bà T2 nhưng cấp sơ thẩm không dành quyền ưu tiên mua cho hai người này là chưa đúng theo Án lệ số 11/2017/AL. Bởi lẽ, theo nội dung Án lệ số 11/2017/AL thì: “[4] *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)*”. Mặt khác, trên các thửa đất thế chấp số 240, 325, 289 là các ao nuôi trồng thủy sản do ông Ngô Văn T, bà Ngô Thị Mộng P, ông Ngô Thành N, ông Ngô Văn L và ông Ngô Văn M đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng án sơ thẩm không tuyên buộc những người này có nghĩa vụ giao để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật là không đảm bảo cho việc thi hành án. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm khi xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp thì không xác định diện tích căn nhà của ông T1 - bà T2 và căn nhà của ông B - bà B1 xây dựng trên thửa đất 189, do đó cấp phúc thẩm phải xem xét, thẩm định tại chỗ lại để bổ sung cho đầy đủ. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17-5-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì căn nhà của ông T1 - bà T2 trên thửa đất 189 có diện tích ngang 7,45m x dài 17,7m = 131,46m² có kết cấu nhà liên kế, khung cột bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép, gia cố trên nền cừ tràm, nền lát gạch bông, mái tol Fibro xi măng và có mái che phía trước ngang 7,45m x dài 5,4m = 40,36m², kết cấu mái tol, kết cấu đỡ mái bằng thép; còn căn nhà của ông B - bà B1 trên thửa đất số 189 có diện tích ngang 4,9m x 12,2m + 7,37m x 5,5m = 100,32m², kết cấu nhà liên kế, khung cột bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép, gia cố trên nền cừ tràm, nền lát gạch bông, tường gạch sơn hoàn thiện, không trần, mái tol Fibro xi măng, cửa nhôm và có mái che phía bên phải ngang 3m x dài 12,2m = 36,6m², kết cấu mái tol, kết cấu đỡ mái bằng thép, nền bê tông.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần xử lý tài sản thế chấp.

[10] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bà Tô Diễm T phải chịu là 5.410.000 đồng, Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước nên bà Tô Diễm T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

[12] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 325, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); Án lệ số 11/2017/AL 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 và khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, đối với phần xử lý tài sản thế chấp.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng N. Buộc bà Tô Diễm T trả nợ cho Ngân hàng N, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24 tháng 01 năm 2022), bao gồm các khoản sau đây:

- Nợ gốc: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng);
- Tiền lãi trong hạn: 45.833.333 đồng (Bốn mươi lăm triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng);
- Tiền lãi quá hạn: 116.458.333 đồng (Một trăm mười sáu triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Tổng cộng là 662.291.666 đồng (Sáu trăm sáu mươi hai triệu hai trăm chín mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo của của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25 tháng 01 năm 2022), bà Tô Diễm T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201800791/HĐTD ngày 24 tháng 8 năm 2018, cho đến khi

thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201800791/HĐTD ngày 24 tháng 8 năm 2018, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng N, thì lãi suất mà bà Tô Diễm T phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N.

3. Trường hợp bà Tô Diễm T trả nợ không đầy đủ hoặc không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại các thửa đất số 189, 240, 289, 325, 541, tờ bản đồ số 01, tổng diện tích là 28.573m², tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do ông Ngô Văn B đại diện hộ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số I 163958, do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10 tháng 6 năm 1997, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 149/38/2018/VT ngày 24 tháng 8 năm 2018.

Tài sản trên thửa đất số 189 gồm có:

- Căn nhà của ông Ngô Văn B - bà Nguyễn Thị B1 diện tích ngang 4,9m x 12,2m + 7,37m x 5,5m = 100,32m², kết cấu nhà liên kế, khung cột bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép, gia cố trên nền cừ tràm, nền lát gạch bông, tường gạch sơn hoàn thiện, không trần, mái tol Fibro xi măng, cửa nhôm và có mái che phía bên phải ngang 3m x dài 12,2m = 36,6m², kết cấu mái tol, kết cấu đỡ mái bằng thép, nền bê tông.

- Căn nhà của ông Ngô Văn T1 - bà Trần Thanh T2 diện tích ngang 7,45m x dài 17,7m = 131,46m² có kết cấu nhà liên kế, khung cột bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép, gia cố trên nền cừ tràm, nền lát gạch bông, mái tol Fibro xi măng và có mái che phía trước ngang 7,45m x dài 5,4m = 40,36m², kết cấu mái tol, kết cấu đỡ mái bằng thép;

Khi có yêu cầu, các ông bà Ngô Văn B, Nguyễn Thị B1, Ngô Văn T1, Trần Thanh T2, Ngô Thị Mộng P, Ngô Thành N, Ngô Văn L và Ngô Văn M phải có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp cho Cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp, dành cho ông Ngô Văn T1 và bà Trần Thanh T2 là chủ sở hữu căn nhà có diện tích ngang 7,45m x dài 17,7m = 131,46m² có kết cấu nhà liên kế, khung cột bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép, gia cố trên nền cừ tràm, nền lát gạch bông, mái tol Fibro xi măng và có mái che phía trước ngang 7,45m x dài 5,4m = 40,36m², kết cấu mái tol, kết cấu đỡ mái bằng thép được quyền ưu tiên mua nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở giai đoạn sơ thẩm: Bà Tô Diễm T phải chịu là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Ngân hàng N đã nộp tạm ứng trước 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nên bà Tô

Diễm T phải hoàn trả lại cho Ngân hàng N là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Ngân hàng N không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.445.833 đồng (Mười ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi ba đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009380 ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Tô Diễm T phải chịu là 30.491.667 đồng (Ba mươi triệu bốn trăm chín mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm: Bà Tô Diễm T phải chịu là 5.410.000 đồng (Năm triệu bốn trăm mười nghìn đồng). Ngân hàng N đã nộp tạm ứng trước 5.410.000 đồng (Năm triệu bốn trăm mười nghìn đồng) nên bà Tô Diễm T phải hoàn trả lại cho Ngân hàng N là 5.410.000 đồng (Năm triệu bốn trăm mười nghìn đồng).

7. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TX. Vĩnh Châu;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TX. Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS TX. V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm