

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH SÓC TRĂNG
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 01/2019/DS-ST

Ngày: 17/10/2019

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Văn Vinh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Ngự**

2. Ông **Trương Thoại Lượng**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Lưu Thị Thúy Vy**, Cán bộ
Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân** huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng
tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Mộng Kiều** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu
Thành, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2018/TLST-
KDTM, ngày 19 tháng 10 năm 2018 về việc “**Tranh chấp hợp đồng vay tài
sản**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2019/QĐXXST-DS ngày 28
tháng 8 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 69/2019/QĐST- DS ngày
20/9/2019, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT(Sacombank)**

Địa chỉ: Số 226- 268, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ
Chí M.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Đức Thạch D**, chức vụ: Tổng
Giám Đốc

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Mã Hà Bửu N**,
chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Châu Thành (có mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh S (Giấy ủy quyền
ngày 26/9/2018).

2. **Bị đơn:**

Ông **Nguyễn Xuân M**, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh S.

Bà **Phạm Thị N**, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh S.

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

Ông **Ngụy Văn L** (Vắng mặt);

Bà **Thạch Thị H** (Vắng mặt);

Ông **Ngụy M L** (Vắng mặt);

Ông **Ngụy M T** (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đồn khởi kiện ngày 26 tháng 09 năm 2018; cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Mã Hà Bửu N trình bày: Ngày 07/11/2016, Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT- Chi nhánh S - Phòng giao dịch Châu Thành có ký hợp đồng cấp tín dụng số LD 1631200312; hợp đồng cho vay số: 00724 - 00513 ngày 14/6/2018 với bên vay ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N.

Theo đó Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT- Chi nhánh Sóc Trăng - Phòng giao dịch C có cho ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N vay số tiền: 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) ngày 14/6/2018 với các điều kiện thỏa thuận như sau:

1. Phương thức vay: Cho vay từng lần, vốn trả định kỳ, lãi trả định kỳ theo dư nợ ban đầu. Trường hợp vay hạn mức thì thời hạn nhận tiền vay chính là thời hạn sử dụng hạn mức.

2. Thời hạn vay: 365 kỳ và thời điểm trả hết nợ: 14/6/2019.

3. Lãi suất (năm = 365 ngày), 18%/ năm.

4. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh thịt heo.

5. Trả nợ vay: Vốn gốc và lãi được chia thành nhiều kỳ trả nợ như sau:

- Số kỳ trả nợ: 365 kỳ

- Kỳ trả nợ: 01 ngày/ kỳ

- Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày: 15/6/2018

- Các kỳ trả nợ kế tiếp vào ngày: Hàng ngày

- Số tiền trả mỗi kỳ là: 323.400 đồng (Ba trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

- Số tiền trả kỳ cuối: 282.400 đồng (Hai trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm đồng).

Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1631200312.1 ngày 11/11/2016, của ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N đã dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sóc Trăng - Phòng giao dịch Châu Thành như sau:

Toàn bộ lô đất có diện tích 203,6m² và tài sản trên thửa đất số: 89, tờ bản đồ số: 12, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE065302; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS01673, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Xuân M ngày 14/10/2016.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng giao dịch tính đến ngày 26/07/2018, thì ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N đã vi phạm hợp đồng tín dụng để phát sinh nợ quá hạn, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thương lượng nhưng khách hàng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N đã trả cho Ngân hàng được 42 kỳ với số tiền là: 13.582.800 đồng (Trong đó tiền gốc: 11.508.000 đồng, lãi: 2.074.800 đồng), tính đến ngày 17/10/ 2019, ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N còn nợ Ngân hàng là: 129.605.942 đồng.

Vốn: 88.492.000 đồng

Lãi trong hạn: 22.131.200 đồng

Lãi quá hạn: 18.982.742 đồng

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền: 129.605.942 đồng, trong đó vốn gốc: 88.492.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 22.131.200 đồng, tiền lãi quá hạn: 18.982.742 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày 18/10/2019 cho đến khi trả dứt nợ. Trường hợp ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N không trả nợ cho Ngân hàng thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của 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:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Xuân M, bà Phạm Thị N, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Thạch Thị H, ông Nguyễn M L, ông Nguyễn M T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa, nhưng ông M, bà N, ông L, bà H, ông L, ông T đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà đã nêu trên.

[2] Xác định quan hệ tranh chấp: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật trên là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản", nhưng qua xem xét các văn bản hợp đồng ký kết giao dịch giữa Ngân hàng ký với ông Nguyễn Xuân M, bà Phạm Thị N, thì Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật của vụ kiện trên là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" mới phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Xuân M, bà Phạm Thị N trả số tiền: 129.605.942 đồng, trong đó vốn gốc: 88.492.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 22.131.200 đồng, tiền lãi quá hạn: 18.982.742 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh tính từ ngày 18/10/2019 đến ngày ông Nguyễn Xuân M, bà Phạm Thị N trả hết nợ cho Ngân hàng.

[4] Xét thấy theo Hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số: LD 1631200312 ngày 07/11/2016; Hợp đồng cho vay số 00724 - 00513 ngày 14/6/2018 thì Ngân hàng thương mại cổ phần SGT và bên vay ông Nguyễn Xuân M, bà Phạm Thị N đã ký kết hợp đồng tín dụng với số tiền vay: 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng)

Số tiền thực tế giải ngân: 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng)

Thời hạn vay: 365 kỳ và thời điểm trả hết nợ: 14/6/2019.

Lãi suất (năm = 365 ngày), 18%/ năm.

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh thịt heo.

Trả nợ vay: Vốn gốc và lãi được chia thành nhiều kỳ trả nợ như sau:

- Số kỳ trả nợ: 365 kỳ
- Kỳ trả nợ: 01 ngày/ kỳ
- Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày: 15/6/2018

- Các kỳ trả nợ kế tiếp vào ngày: Hàng ngày
- Số tiền trả mỗi kỳ là: 323.400 đồng (Ba trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm đồng).
- Số tiền trả kỳ cuối: 282.400 đồng (Hai trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm đồng).

Đề bảo đảm nợ vay thì ông Nguyễn Xuân M, bà Phạm Thị N và Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT có thực hiện Hợp đồng thế chấp bất động sản: LD1631200312.1 ngày 11/11/2016, tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất, thửa đất số: 89; tờ bản đồ: 12; loại đất: Đất ở tại nông thôn ($100m^2$) + đất trồng cây lâu năm ($130,6m^2$); địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh S; diện tích đất thế chấp: $230,6m^2$; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 065302, số vào sổ cấp GCN: CS 01673 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Xuân M ngày 14/10/2016, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh S số chứng thực 150 quyền số 01 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh S ngày 14/11/2016.

Theo giấy nhận nợ số: 01 ngày 14/6/2018, giữa ông Nguyễn Xuân M, bà Phạm Thị N với Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT, thì ngày 14/6/2018 cũng là ngày giải ngân ông Nguyễn Xuân M, bà Phạm Thị N số tiền 100.000.000đ. Kể từ ngày 14/6/2018 nhận tiền đến ngày 26/07/2018 ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N đã trả cho Ngân hàng được 42 kỳ với số tiền là: 13.582.800 đồng (Trong đó tiền gốc: 11.508.000 đồng, lãi: 2.074.800 đồng).

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2019, thì thửa đất số 89, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh S, có số đo và vị trí như sau:

- Phía Đông giáp Đê bao có số đo: 4m ;
- Phía Tây giáp Kênh hậu có số đo: 4m ;
- Phía Nam giáp thửa đất số 62 có số đo: 57,54m ;
- Phía Bắc giáp thửa đất số 61 có số đo: 57,79m ;
- Diện tích: $230,6m^2$ ($100m^2$ đất ở tại đô thị; đất trồng cây lâu năm $130,6m^2$).

* Trên đất có vật kiến trúc sau:

- Nhà chính: Diện tích $15,45m \times 4m = 61,8m^2$ (của ông M)
- + Kết cấu: Nền gạch tàu, cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch 10, mái lá, cửa gỗ tạp.
- Nhà của ông Ly một phần: Diện tích $0,75m \times 6,2m = 4,65m^2$.
- + Kết cấu: Khung bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch 10, mái tol, có trần.
- Nhà sau: Diện tích $(8m \times 3,8m) + (4,6m \times 2,8m) = 43,28m^2$ (của ông M).
- + Kết cấu: Khung bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch 10, mái tol, có trần.
- Chuồng heo: Diện tích $15,5m \times 2,9m = 44,95m^2$ (của ông M).
- + Kết cấu: Nền xi măng, cột bê tông đúc sẵn, tường lửng 1m, mái tol, đòn tay gỗ.

- Một phần mộ của: Ông Nguyễn Văn X (Cha ruột của ông L).

[5] Hội đồng xét xử thấy rằng Ngân hàng thương mại cổ phần SGTTYêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền: 129.605.942 đồng, trong đó vốn gốc: 88.492.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 22.131.200 đồng, tiền lãi quá hạn: 18.982.742 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày 18/10/2019 cho đến khi trả dứt nợ theo Hợp đồng cấp tín dụng số LD 1631200312 ngày 07/11/2016; Hợp đồng cho vay số 00724 - 00513 ngày 14/06/2018 đối với ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N.

Do bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng cấp tín dụng số LD 1631200312 ngày 07/11/2016; Hợp đồng cho vay số 00724 – 00513 ngày 14/06/2018, cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTTsố tiền: 129.605.942 đồng, trong đó vốn gốc: 88.492.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 22.131.200 đồng, tiền lãi quá hạn: 18.982.742 đồng, nên người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTTYêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N trả số tiền: 129.605.942 đồng, là có căn cứ.

Khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bên thế chấp (ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) không biết trên thửa đất của ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N ngoài căn nhà của ông M và bà N là tài sản gắn liền với đất, còn có một phần căn nhà của ông Ly đang ở cùng bà Hoa, ông Lầu và ông Trung, nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất và căn nhà của ông M, bà N gắn liền với đất. Như vậy cho thấy ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, còn tài sản (Một phần căn nhà) của ông L đang ở cùng bà h, ông L, ông T không có thế chấp.

Khi Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và căn nhà của ông M và bà N gắn liền với đất, mà trên đất còn có một phần căn nhà của người khác (ông L, bà H) không phải là người sử dụng đất, nên khi phát mãi Ngân hàng dành quyền ưu tiên cho (ông L, bà H) nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) phần đất gắn liền với một phần diện tích căn nhà.

[6] Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên cho rằng HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo về thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng tại phiên tòa theo quy định BLTTDS năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ vụ án, có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT.

- Buộc ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTTổng số nợ tính đến ngày 17/10/2019 là 129.605.942 đồng, trong đó vốn gốc: 88.492.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 22.131.200 đồng, tiền lãi quá hạn: 18.982.742 đồng và phải tiếp tục trả cho đến khi trả hết nợ vay theo

hợp đồng tín dụng số LD 1631200312 ngày 07/11/2016; Hợp đồng cho vay số 00721- 00513 ngày 14/06/2018.

- Nếu ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N không thực hiện thì Ngân hàng thương mại cổ phần SGTTSẽ có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của các BD để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất, thửa đất số: 89; tờ bản đồ: 12; loại đất: Đất ở tại nông thôn (100m²) + đất trồng cây lâu năm (130,6m²); địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh S; diện tích đất thế chấp: 230,6m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hàng CE 065302, số vào sổ cấp GCN: CS 01673 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Xuân M ngày 14/10/2016

Trường hợp Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với 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 gia đình ông Nguyễn Văn L, và Thạch Thị H được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) phần đất gắn liền với diện tích căn nhà của ông L, bà H.

Lời đề nghị của Kiểm sát viên hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[7] Từ những nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT là có căn cứ chấp nhận. Do đó áp dụng Điều 280; Điều 463; khoản 1,3,5 Điều 466; khoản 1 Điều 468; khoản 2 Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín số tiền: 129.605.942 đồng, là có căn cứ.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N phải chịu là: 5.796.800đ (Năm triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm đồng), do Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT tạm ứng trước theo các phiếu thu ngày 23/10/2018 ngày 15/01/2019, nên ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

Về án phí: Ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 6.480.297 đồng (Sáu triệu bốn trăm tám mươi ngàn hai trăm chín mươi bảy đồng).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm b Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; điểm b, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147; Khoản 1 Điều 244;; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng: Điều 280; Điều 463; khoản 1,3,5 Điều 466; khoản 1 Điều 468; khoản 2 Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng: Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTTC của ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP SGTTC số tiền là 129.605.942 đồng, trong đó vốn gốc: 88.492.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 22.131.200 đồng, tiền lãi quá hạn: 18.982.742 đồng

Kể từ ngày 18/10/2019 bị đơn ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, tương ứng với số tiền nợ gốc và thời gian chưa thanh toán.

Kể từ khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản tiền nêu trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần SGTTC có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản để đảm bảo thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp.

- Xử lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 89; tờ bản đồ: 12; loại đất: Đất ở tại nông thôn ($100m^2$) + đất trồng cây lâu năm ($130,6m^2$); địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh S; diện tích đất thế chấp: $230,6m^2$; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 065302, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01673 do Sở Tài Nguyên và môi Trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Xuân M ngày 14/10/2016, có số đo và vị trí như sau:

- Phía Đông giáp Đê bao có số đo: 4m ;
- Phía Tây giáp Kênh hậu có số đo: 4m ;
- Phía Nam giáp thửa đất số 62 có số đo: 57,54m ;
- Phía Bắc giáp thửa đất số 61 có số đo: 57,79m;
- Diện tích: $230,6m^2$ ($100m^2$ đất ở tại đô thị; đất trồng cây lâu năm $130,6m^2$).

* Trên đất có vật kiến trúc sau:

- Nhà chính: Diện tích $15,45m \times 4m = 61,8m^2$ (của ông M)
+ Kết cấu: Nền gạch tàu, cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch 10, mái lá, cửa gỗ tạp.

- Nhà của ông L một phần: Diện tích $0,75m \times 6,2m = 4,65m^2$.
+ Kết cấu: Khung bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch 10, mái tol, có trần.

- Nhà sau: Diện tích $(8m \times 3,8m) + (4,6m \times 2,8m) = 43,28m^2$ (của ông M).
+ Kết cấu: Khung bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch 10, mái tol, có trần.

- Chuồng heo: Diện tích $15,5m \times 2,9m = 44,95m^2$ (của ông M).
+ Kết cấu: Nền xi măng, cột bê tông đúc sẵn, tường lửng 1m, mái tol, đòn tay gỗ.

- Một phần mộ của: Ông Ngụy Văn X (Cha ruột của ông L).

Trường hợp Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với 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 gia đình ông Nguyễn Văn L, bà Thạch H được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) phần đất gắn liền với diện tích căn nhà của ông Ly, bà Hoa. Nếu ông L, bà H không mua thì được hoàn lại giá trị căn nhà tại thời điểm phát mãi tài sản để thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N phải chịu là: 5.796.800đ (Năm triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm đồng), do Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT tạm ứng trước theo các phiếu thu ngày 23/10/2018 ngày 15/01/2019, nên ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT.

Về án phí: Ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 6.480.297 đồng (Sáu triệu bốn trăm tám mươi ngàn hai trăm chín mươi bảy đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT không phải chịu án phí kinh doanh thương mại dân sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT 2.293.293đ (Hai triệu hai trăm chín mươi ba ngàn hai trăm chín mươi ba đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003777 ngày 08/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu T.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Võ Văn Vinh