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

Bản án số: 06/2021/DS-ST

Ngày: 25 - 01- 2021

"V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hiếu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Triệu Khánh Long.

2. Bà Thái Tín Hiền.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Đình Hưng, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu tham gia phiên Tòa***: Bà Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2020/TLST-DS, ngày 27 tháng 4 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2020/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2021/QĐST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ngân hàng N;

Địa chỉ: Số 02 L , quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đồng Đức H – Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh N - chi nhánh thị xã Vĩnh Châu (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2021) (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 45C đường N , Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D , sinh năm 1962(Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 68 ấp G , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Ong Thị Ch , sinh năm 1964 (Vắng mặt).
- Anh Nguyễn Thanh B , sinh năm 1988 (Vắng mặt).
- Chị Khưu Thị Mỹ Q , sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 68 ấp G , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/3/2020 của nguyên đơn và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện do nguyên đơn ủy quyền ông Đồng Đức H trình bày:

Ngày 09/8/2016, Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (gọi tắt là Ngân hàng) với ông Nguyễn Văn D đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201600808/HĐTD. Theo Hợp đồng, Ngân hàng cho ông D vay số tiền 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng); mục đích vay để nuôi tôm; lãi suất 9,5%/năm; trả lãi hàng tháng, trả nợ gốc trong vòng 3 năm, mỗi năm trả 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng), thời hạn vay là 36 tháng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, ông Nguyễn Văn D và bà Ong Thị Ch đã ký kết với Ngân hàng các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/HĐ/80/2014/HĐTC ngày 27/6/2014 và phụ lục Hợp đồng thế chấp số 149/HĐ/01/2016/ PLHĐTC ngày 09/8/2016, để thế chấp các quyền sử dụng đất như sau:

1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số AH 295916, có diện tích 11.547m^2 tại thửa số 792 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp G, xã H , thị xã Vĩnh Châu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho bà Ong Thị Ch và ông Nguyễn Văn D ngày 25/12/2006;

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số E 0629135 có diện tích 26.636m^2 tại thửa số 257, 273, 507, 515 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp G , xã H , thị xã Vĩnh Châu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn D ngày 20/4/1996;

Tính đến ngày 25/01/2021, ông D còn nợ của Ngân hàng tổng cộng là 853.505.333đ (tám trăm năm mươi ba triệu năm trăm lẻ năm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) trong đó tiền nợ gốc là 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng), lãi trong hạn là 245.329.583đ (hai trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm hai mươi chín nghìn năm trăm tám mươi ba đồng), lãi quá hạn là 38.175.750đ (ba mươi tám triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Nay, Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Nguyễn Văn D phải thanh toán số nợ nêu trên. Đồng thời, ông D còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất của Hợp đồng kể từ ngày 26/01/2021 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp ông D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp là: Bản sao Quyết định số 600/QĐ-HĐTV ngày 23/4/2012 của Hội đồng thành viên Ngân hàng N về ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Ngân hàng N ; Bản sao Điều lệ Ngân hàng N; Bản photocoppy Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Ngân hàng N; Bản sao Thông báo số 2203/HĐTV-TCTL ngày 07/11/2017 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N về thay đổi con dấu Chi nhánh;Bản sao Quyết định số 2965/QĐ- NHN_O-PC ngày 27/12/2019 về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án; Bản sao Quyết định số 1600/QĐ-NHN_O-TCTL ngày 27/7/2018 của Tổng Giám đốc Ngân hàng N về điều động, giao nhiệm vụ đối với cán bộ; Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh của Ngân hàng N ; Bản sao Giấy chứng minh nhân dân của ông Trần Thanh H ;Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn D . Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ong Thị Ch và ông Nguyễn Văn D ; Bản sao Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV201600808, ngày 09/8/2016. Bản sao Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/80/2014/HĐTC ngày 27/6/2014; Bản sao phụ lục Hợp đồng thế chấp số 149/HĐ/01/2016/ PLHĐTC ngày 09/8/2016; Bảng kê tính lãi chưa thu đề ngày 25/3/2020 của Ngân hàng N– Chi nhánh thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; Bảng kê tính lãi chưa thu đề ngày 09/11/2020; Bảng kê tính lãi chưa thu đề ngày 25/01/2021; Giấy ủy quyền đề ngày 25/01/2021; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 7606-LAV201600808/HĐTD, ngày 09/8/2016.

- *Đối với bị đơn Nguyễn Văn D trình bày*: Ông D thừa nhận ngày 09/8/2016,

ông Nguyễn Văn có vay của Ngân hàng số tiền vốn gốc là 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201600808/HĐTD; mục đích vay để nuôi tôm; lãi suất 9,5%/năm; trả lãi hàng tháng, trả nợ gốc trong vòng 3 năm, mỗi năm trả 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng), thời hạn vay là 36 tháng đúng như ông H trình bày.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, ông D đã ký kết với Ngân hàng các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/HĐ/80/2014/HĐTC ngày 27/6/2014 và phụ lục Hợp đồng thế chấp số 149/HĐ/01/2016/PLHĐTC ngày 09/8/2016, để thế chấp các quyền sử dụng đất như sau:

1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số AH 295916, có diện tích 11.547m^2 tại thửa số 792 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp G, xã H , thị xã Vĩnh Châu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho bà Ong Thị Ch và ông Nguyễn Văn D ngày 25/12/2006;

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số E 0629135 có diện tích 26.636m^2 tại thửa số 257, 273, 507, 515 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp G , xã H , thị xã Vĩnh Châu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn D ngày 20/4/1996;

Sau khi vay tiền, ông D dùng số tiền này vào mục đích nuôi tôm, tuy nhiên, do nhiều năm liên tiếp, ông D nuôi tôm bị thua lỗ phải trả tiền chi phí mà không có khoản lợi nhuận nào nên vẫn chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng như cam kết ban đầu. Tính đến ngày 25/01/2021, ông D còn nợ của Ngân hàng tổng cộng là 853.505.333đ (tám trăm năm mươi ba triệu năm trăm lẻ năm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) trong đó tiền nợ gốc là 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng), lãi trong hạn là 245.329.583đ (hai trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm hai mươi chín nghìn năm trăm tám mươi ba đồng), lãi quá hạn là 38.175.750đ (ba mươi tám triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi đồng) đúng như ông H trình bày.

Nay, ông D xin Ngân hàng gia hạn cho ông, vợ chồng ông D đang kêu người bán đất nuôi tôm để trả dứt điểm số nợ nêu trên cho Ngân hàng. Nếu đến hạn mà ông D không thanh toán được thì ông D và vợ, con của ông D cũng đồng ý để cho Ngân hàng phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp mà vợ chồng ông D đã ký kết với Ngân hàng để Ngân hàng thu hồi số nợ nêu trên.

- Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ong Thị Ch , anh Nguyễn Thanh B và chị Khưu Thị Mỹ Q : Dù được tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N nhưng bà Ch , anh B và chị Q không phản đối, không có văn bản trình bày ý kiến và nguyện vọng của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có tiến hành triệu tập các đương sự và bà Ch , anh B và chị Q cũng vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho các đương sự được biết và đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa ngày 12/01/2021, bà Ch , anh B và chị Q vẫn vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Chứng cứ Tòa án thu thập được là: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật, riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử đã xác định đúng quan hệ tranh chấp. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Nguyễn Văn D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 853.505.333đ (tám trăm năm mươi ba triệu năm trăm lẻ năm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng). Đồng thời, ông Dứt còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất của Hợp đồng kể từ ngày 26/01/2021 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp ông D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Quyết định về nghĩa vụ chịu án phí đối với đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Nguyễn Văn D cư trú tại ấp G , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ong Thị Ch , anh Nguyễn Thanh B và chị Khưu Thị Mỹ Q đã được triệu tập hợp lệ hai lần tham gia phiên tòa, đều vắng mặt không có lý do nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung giải quyết:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Xét tính hiệu lực của hợp đồng tín dụng số 7606-LAV201600808/HĐTD, ngày 09/8/2016. Việc giải ngân thông qua việc ông D ký xác nhận trên phụ lục hợp đồng tín dụng số 7606-LAV201600808/HĐTD ngày 09/8/2016, ông D đã nhận đủ số tiền vay là 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng), mục đích vay là để bổ sung vốn nuôi tôm. Nội dung của hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật. Xác định hợp đồng tín dụng số 7606-LAV201600808, ngày 09/8/2016 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng.

[2.1.2] Xét yêu cầu buộc bị đơn phải trả toàn bộ nợ gốc, lãi phát sinh của nguyên đơn:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân và ông D đã nhận đủ tiền vay là 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng). Như vậy Ngân hàng đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi vay được tiền, ông D đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng như thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, ông D đã vi phạm nghĩa vụ trả

nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Dứt phải trả toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng là có cơ sở chấp nhận.

Kể từ ngày 26/01/2021, ông D còn phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản:

Đối với yêu cầu đề nghị xử lý khối tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy: Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, ông D và vợ ông D là bà Ong Thị Ch đã ký kết với Ngân hàng các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/80/2014/HĐTC ngày 27/6/2014 và phụ lục Hợp đồng thế chấp số 149/HĐ/01/2016/ PLHĐTC ngày 09/8/2016.

Tài sản thế chấp gồm: thế chấp các quyền sử dụng đất như sau:

1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số AH 295916 được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho bà Ong Thị Ch và ông Nguyễn Văn D ngày 25/12/2006; diện tích đất thế chấp là 11.547m^2 tại thửa số 792 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp G , xã H, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; phần đất này hiện do ông D , bà Ch , anh B và chị Q đang quản lý sử dụng để nuôi tôm.

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số E 0629135 được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn D ngày 20/4/1996; gồm các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp G , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

- Thửa 257 tờ bản đồ số 02 diện tích 1.561m^2; trên diện tích đất này có tài sản là:

+ 01 căn nhà trước: tường xây gạch, cột đúc, mái lợp tôl, đòn tay cây dầu, nền lót gạch men.

+ 01 căn nhà sau: tường xây gạch, cột đúc, mái lợp tôl xi măng, đòn tay cây dầu, nền lót gạch men.

+ Sân trước láng xi măng đá 4x6.

Tài sản tên do ông D , bà Ch , anh B và chị Q đang quản lý sử dụng để ở.

- Thửa 273 tờ bản đồ số 02 diện tích 1.110m^2, hiện do ông D , bà Ch , anh B và chị Q đang quản lý sử dụng để nuôi tôm.

- Thửa 507 tờ bản đồ số 02 diện tích 11.451m^2, hiện do ông D , bà Ch , anh B và chị Q đang quản lý sử dụng để nuôi tôm.

- Thửa 515 tờ bản đồ số 02 diện tích 12.514m^2, hiện do ông D , bà Ch , anh B và chị Q đang quản lý sử dụng để nuôi tôm.

Khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản thì ông D và vợ ông D là bà Ong Thị Ch tự nguyện, trực tiếp ký kết với Ngân hàng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D thừa nhận phần tài sản trên đất là tài sản của vợ chồng ông D – bà Ch và hiện nay ông D – bà Ch cùng sinh sống với hai con là anh B , chị Q . Đồng thời, ông D đồng ý cho Ngân hàng được đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án nếu ông không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận định: Khi ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản, đã thực hiện đúng về hình thức, trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp do hai bên ký kết có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ và phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó, trường hợp ông Nguyễn Văn D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, là các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số AH 295916 được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho bà Ong Thị Ch và ông Nguyễn Văn D ngày 25/12/2006; diện tích đất thế chấp là 11.547m^2 tại thửa số 792 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp G , xã H, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số E 0629135 được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn D ngày 20/4/1996; gồm các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp G , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

- Thửa 257 tờ bản đồ số 02 diện tích 1.561m^2; trên diện tích đất này có tài sản là:

+ 01 căn nhà trước: tường xây gạch, cột đúc, mái lợp tôl, đòn tay cây dầu, nền lót gạch men.

+ 01 căn nhà sau: tường xây gạch, cột đúc, mái lợp tôl xi măng, đòn tay cây dầu, nền lót gạch men.

+ Sân trước láng xi măng đá 4x6.

- Thửa 273 tờ bản đồ số 02 diện tích 1.110m^2.

- Thửa 507 tờ bản đồ số 02 diện tích 11.451m^2.

- Thửa 515 tờ bản đồ số 02 diện tích 12.514m^2.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, ông D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông D phải trả lại cho nguyên đơn số tiền nêu trên là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

[4] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, ông D phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ thanh toán quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV. Tuy nhiên ông D thuộc đối tượng được miễn án phí nên ông Dứt không phải chịu án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

[5] Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 295, 303, 463, 466 và 470 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D , về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng N dư nợ tính đến ngày 25/01/2021 là 853.505.333đ (tám trăm năm mươi ba triệu năm trăm lẻ năm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) trong đó tiền nợ gốc là 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng), lãi trong hạn là 245.329.583đ (hai trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm hai mươi chín nghìn năm trăm tám mươi ba đồng), lãi quá hạn là 38.175.750đ (ba mươi tám triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi đồng). Đồng thời ông D còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 26/01/2021 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

3. Trường hợp ông Nguyễn Văn D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng N thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/80/2014/HĐTC ngày 27/6/2014 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 149/HĐ/01/2016/ PLHĐTC ngày 09/8/2016 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là các tài sản sau:

* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số AH 295916 được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho bà Ong Thị Ch và ông Nguyễn Văn D ngày 25/12/2006; diện tích đất thế chấp là 11.547m^2 tại thửa số 792 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp G , xã H, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số E 0629135 được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn D ngày 20/4/1996; gồm các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp G , xã H , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

- Thửa 257 tờ bản đồ số 02 diện tích 1.561m^2; trên diện tích đất này có tài sản là:

+ 01 căn nhà trước: tường xây gạch, cột đúc, mái lợp tôl, đòn tay cây dầu, nền lót gạch men.

+ 01 căn nhà sau: tường xây gạch, cột đúc, mái lợp tôl xi măng, đòn tay cây dầu, nền lót gạch men.

+ Sân trước láng xi măng đá 4x6.

- Thửa 273 tờ bản đồ số 02 diện tích 1.110m^2.

- Thửa 507 tờ bản đồ số 02 diện tích 11.451m^2.

- Thửa 515 tờ bản đồ số 02 diện tích 12.514m^2.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn D chịu là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp xong, ông D có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D phải chịu là 37.605.160đ (ba mươi bảy triệu sáu trăm lẻ năm nghìn một trăm sáu mươi đồng). Nhưng do ông D là đối tượng được miễn án phí theo quy định pháp luật nên không phải nộp án phí.

Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.745.838đ (mười bảy triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi tám đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003804 ngày 27/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

6. Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại 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, 7b và 9 Luật thi

hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Nơi nhận:
- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

VÕ THỊ HIẾU