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

Bản án số: 69/2024/DS-ST
Ngày 16-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Triều Vũ Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Quốc Hùng

Ông Thạch Thanh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Long Phú tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tiến hành mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2023/TLST - DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2024/QĐXXST - DS ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần B1, địa chỉ: LPB T, số B đường T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Hoàng V – chức vụ: Chuyên viên khách hàng Ngân hàng thương mại cổ phần B1 Chi nhánh S – Phòng G, địa chỉ: Ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (theo Quyết định ủy quyền số 755A/2024/GUQ-ST ngày 22/7/2024).

Bị đơn: Ông Lâm Ngọc Đ, sinh năm 1971 và bà Sơn Thị V1, sinh năm 1969; Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị D, sinh năm 1949; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Ông Phạm Văn P, bà Lâm Thị Ngọc D1; ông Phạm Văn L; sinh năm: 1998; bà Hà M; sinh năm: 2007; bà Phạm Thị Ngọc D2, sinh năm: 1997; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Bà Đỗ Thị T; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Ông Lâm Văn H, bà Phạm Thị Kim Y (Phạm Thị T1); bà Lâm Ngọc T2 (Lâm Ngọc T3); cháu Lâm Thị Yến N; sinh năm: 2012; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/7/2023 cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B1 (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ông Lâm Ngọc Đ và bà Sơn Thị V1 vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần B1 – phòng G, địa chỉ: Đoàn Thế T4, Ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo Hợp đồng tín dụng số HDTD57D202100075 ký ngày 06/5/2021 và Phụ lục hợp đồng cho vay lưu vụ số LPHDTD57D202100075/001 ký ngày 29/04/2022, cụ thể như sau:

Số tiền vay: 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn hiệu lực của hợp đồng cho vay là 11 tháng. Phương thức cho vay: Từng lần. Kỳ hạn trả gốc: Trả cuối kỳ, ngày 25/4/2023. Kỳ hạn trả nợ lãi: Trả định kỳ 3 tháng/lần vào ngày 25/07/2022, ngày 25/10/2022, ngày 25/01/2023 và ngày 25/04/2023. Mục đích sử dụng vốn: Trồng lúa, chăm sóc dừa, nuôi bò thịt. Lãi suất: 11,50%/năm. Phương thức áp dụng và điều chỉnh lãi suất: Áp dụng lãi suất thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần theo quy định + Margin tối thiểu 3,60%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả: 10,00%/năm. Tài sản bảo đảm: Cho vay thế chấp tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất của bên thế chấp theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BG 778294, số vào sổ: CH00540. Do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 14/07/2014 cho bà Phạm Thị D.

Khoản vay thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 05/06/2021, cụ thể như sau:

Hạn mức thẻ tín dụng: 10.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười triệu đồng). Thời hạn sử dụng: 36 tháng; Phương thức cho vay: Thẻ tín dụng; Lãi suất: 28%/năm. Kỳ hạn trả gốc + lãi: Theo quy định thẻ tín dụng từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Lâm Ngọc Đ và bà Sơn Thị V1 nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thương mại cổ phần B1 và phía Ngân hàng cũng đã nhiều lần đến nhà đôn đốc, gửi thông báo nợ quá hạn cũng như lập nhiều biên bản làm việc nhưng khách hàng vẫn không thanh toán nợ.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn không yêu cầu ông Đ và bà V1 trả khoản vay thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 05/06/2021, đối với

Hạn mức thẻ tín dụng: 10.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười triệu đồng). Thời hạn sử dụng: 36 tháng; Phương thức cho vay: Thẻ tín dụng; Lãi suất: 28%/năm. Kỳ hạn trả gốc + lãi: Theo quy định thẻ tín dụng từng thời kỳ. Ngân hàng chỉ yêu cầu ông Đ và V1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng thương mại cổ phần B1 theo Hợp đồng tín dụng HDTD57D202100075 ngày 06/05/2021 và Phụ lục hợp đồng cho vay lưu vụ số PLHDTD57D202100075/001 ký ngày 29/04/2022 với tổng số tiền vốn lãi tạm tính đến ngày 16/9/2024 là 197.424.067 đồng. (Trong đó vốn gốc: 149.999.881 đồng; lãi trong hạn: 4.563.705 đồng; lãi chậm trả gốc: 42.684.188 đồng; lãi chậm trả lãi: 176.293 đồng).

Trong trường hợp ông Lâm Ngọc Đ và bà Sơn Thị V1 không có khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu Tòa án phát mại tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BG 778294, số vào sổ: CH00540 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 14/07/2014 cho bà Phạm Thị D để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, Ngân hàng không yêu cầu xử lý phần nhà và đất của bà Phạm Thị D có diện tích 172,2m^2 (trong đó ONT= 60m^2), có số đo tứ cận như sau: Hướng đông: Giáp phần đất do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 4,8m; Hướng tây: Giáp đường đal có số đo 4,9m; Hướng nam: Giáp phần đất do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 35,3m; Hướng bắc: Giáp phần đất do bà Lâm Thị Ngọc D1 và ông Phạm Văn P quản lý, sử dụng có số đo 35,9m. Trên đất có căn nhà hiện do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng. Có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, không trần, cửa nhôm kín. Diện tích nhà: (4,23m x 12,5m)= 52,875m^2.

Bị đơn ông Lâm Ngọc Đ trình bày: Ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì ông thống nhất có ký hợp đồng tín dụng để vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần B1. Cho vay có tài sản bảo đảm. Cụ thể: Quyền sử dụng đất số BG 778294, số vào sổ cấp GCN CH00540 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 14/7/2014. Thửa đất số 385, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ thửa đất: Ấp L, xã L, huyện L. Các tài sản thế chấp đều do bà Phạm Thị D đứng tên. Ông Đ đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền theo đơn khởi kiện, nhưng xin được trả dần, trường hợp không trả được nợ, ông đồng ý cho Ngân hàng phát mãi các tài sản đã thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D trình bày: Bà có cho ông Lâm Ngọc Đ mượn bằng khoán để thế chấp vay tiền của Ngân hàng. Trên phần đất đã thế chấp cho Ngân hàng có 04 căn nhà. Gồm có nhà của bà, nhà của các con Lâm Thị Ngọc D1, Đỗ Thị T và nhà của ông Lâm Ngọc Đ.

Trường hợp ông Lâm Ngọc Đ không trả được nợ, thì bà không đồng ý phát mãi tài sản đã thế chấp. Bà chỉ đồng ý cho phát mãi căn nhà và đất của ông Lâm Ngọc Đ. Đối với các căn nhà của bà và nhà của các con Lâm Thị Ngọc D1, Đỗ Thị T cùng các loại cây trồng trên đất thì không đồng ý phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng.

Ngày 03/4/2024 ông Lâm Văn H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Ông là con của ông Lâm Ngọc Đ. Hiện tại ông đang sinh sống trong

căn nhà và phần đất mà ông Đ đã thế chấp Ngân hàng. Căn nhà cấp 4 có chiều ngang 5,3m dài 17,1m, có kết cấu vách tường, nền xi măng, mái tol, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc phần tài sản này là do ông bà của ông để lại cho ông, nên ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, có chiều ngang 5,3m, chiều dài 17,1m, có kết cấu vách tường, nền xi măng, mái tol, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn H.

Đối với bị đơn bà Sơn Thị V1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn P, bà Lâm Thị Ngọc D1, ông Phạm Văn L, bà Hà M, bà Phạm Thị Ngọc D2 bà Đỗ Thị T, bà Phạm Thị Kim Y (Phạm Thị T1), bà Lâm Ngọc T2 (Lâm Ngọc T3), cháu Lâm Thị Yến N: Kể từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự có tên nêu trên. Nhưng các đương sự không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không tham dự theo các giấy triệu tập của Tòa, do đó Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng, đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Vị đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lâm Ngọc Đ và bà Sơn Thị V1 trả cho Ngân hàng TMCP B1 số tiền vay là gốc 149.999.881 đồng; lãi tính đến ngày 16/9/2024 bao gồm lãi trong hạn 4.563.705 đồng, quá hạn 42.684.188 đồng, lãi chậm trả lãi là 176.293 đồng. Tổng vốn lãi là 197.424.067 đồng. Ông Lâm Ngọc Đ và bà Sơn Thị V1 còn phải trả lãi quá hạn trên nợ gốc kể từ ngày 17/9/2024 theo thỏa thuận cho đến khi trả xong nợ gốc. Chấp nhận Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 385, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận số BG 778294, UBND huyện L cấp ngày 14/7/2014 cho bà Phạm Thị D phần diện tích còn lại sau khi trừ phần diện tích đất gắn liền tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị D là căn nhà cấp 4 ngang 4,23m, dài 12,5m. Dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn P, bà Lâm Thị Ngọc D1, ông Phạm Văn L; bà Hà M; bà Phạm Thị Ngọc D2, ông Lâm Ngọc Đ, bà Sơn Thị V1, bà Đỗ Thị T khi có nhu cầu. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định 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 (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả khoản vay thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 05/06/2021, với hạn mức thẻ tín dụng: 10.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười triệu đồng). Thời hạn sử dụng: 36 tháng; Phương thức cho vay: Thẻ tín dụng; Lãi suất: 28%/năm. Kỳ hạn trả gốc + lãi: Theo quy định thẻ tín dụng từng thời kỳ. Nguyên đơn không yêu cầu phát mãi phần tài sản thế chấp là nhà và đất của bà Phạm Thị D có diện tích 172,2m^2 (trong đó ONT= 60m^2), có tứ cận như sau: Hướng đông: Giáp phần đất do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 4,8m; Hướng tây: Giáp đường đal có số đo 4,9m; Hướng nam: Giáp phần đất do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 35,3m; Hướng bắc: Giáp phần đất do bà Lâm Thị Ngọc D1 và ông Phạm Văn P quản lý, sử dụng có số đo 35,9m. Trên đất có căn nhà hiện do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng. Có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, không trần, cửa nhôm kín. Diện tích nhà: (4,23m x 12,5m)= 52,875m^2. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được HĐXX chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn H: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ban hành Thông báo nộp tiền chi phí tố tụng 28/TB –TA ngày 16/4/2024, nhưng đã quá thời hạn thông báo, ông H không thực hiện việc đóng tạm ứng chi phí tố tụng. Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/5/2024, ông Lâm Văn H trình bày ông có nhận được Thông báo của tòa, tuy nhiên đến thời điểm ghi lời khai, ông không đóng tiền chi phí tố tụng. Việc không đóng tiền là do ông không đủ chi phí để đóng. Căn cứ theo Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập này.

[2] Về nội dung vụ án: Ngân hàng TMCP B1 khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lâm Ngọc Đ và bà Sơn Thị V1 hoàn trả số tiền vốn lãi là 197.424.067 đồng.

[2.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng có cung cấp các Bản sao Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 07/5/2021; Hợp đồng tín dụng số HDTD57D202100075 ngày 06/5/2021, Phụ lục hợp đồng cho vay lưu vụ. Các chứng cứ nêu trên đều có chữ ký của ông Đ và bà V1 ở mục bên vay và các giấy tờ khác có liên quan. Xét thấy, về hình thức, nội dung các văn bản này là phù hợp theo quy định của pháp luật; đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông

báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho ông Đ và bà V1 biết, nhưng bà V1 không có ý kiến phản đối gì. Quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Ngọc Đ cũng thừa nhận có vay của Ngân hàng TMCP B1 số tiền theo Hợp đồng tín dụng số HDTD57D202100075 ngày 06/5/2021. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, các tình tiết nêu trên là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án, nên Hội đồng xét xử khẳng định ông Đ và bà V1 đã vay và nhận đủ của Ngân hàng số tiền gốc là 150.000.000 đồng. Sau khi được Ngân hàng giải ngân theo hợp đồng thì ông Đ và bà V1 không thanh toán đúng hạn tiền lãi và tiền gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết. Do vậy, việc ông Đ và bà V1 không thực hiện nghĩa vụ trả dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng là đã vi phạm thỏa thuận mà các bên đã ký kết, ông Đ và bà V1 là người có lỗi, là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết. Vì vậy, việc nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc còn lại là 149.999.881 đồng và lãi là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu tính lãi thì tại Điều 2 hợp đồng tín dụng số HDTD57D202100075 ngày 06/5/2021, giữa Ngân hàng và ông Đ, bà V1 đã giao kết mức lãi suất cho vay là 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, nên ông Đ và bà V1 phải có nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng theo giao kết là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, ông Đ và bà V1 phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền lãi theo giao kết trong hợp đồng tính từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm 16/9/2024 với số lãi 47.424.186 đồng (Lãi trong hạn: 4.563.705 đồng; lãi chậm trả gốc: 42.684.188 đồng; lãi chậm trả lãi: 176.293 đồng) và tiếp tục trả lãi cho đến khi trả xong nợ gốc.

Như vậy, bị đơn ông Lâm Ngọc Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B1 dư nợ tính đến ngày xét xử số tiền 149.999.881 đồng, tiền lãi tính đến 16/9/2024 là 47.424.186 đồng và lãi phát sinh cho đến khi hoàn trả xong nợ gốc.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn ông Lâm Ngọc Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HD9TC57D202100075 ngày 06/5/2021:

Đối với thửa đất số 385, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ thửa đất: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích: 2.875m^2 (trong đó đất ở 300m^2; CLN: 2575m^2), theo Quyền sử dụng đất số BG778294, số vào sổ cấp GCN CH00540 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 14/7/2014 cho bà Phạm Thị D. Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xem xét, thẩm định

tại chỗ xác định: Trên phần đất tranh chấp có 04 căn nhà. Hiện do các bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan quản lý, sử dụng, cụ thể:

1. Căn nhà cấp 4 có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, không trần, cửa nhôm kín. Diện tích nhà: (4,23m x 12,5m)= 52,875m^2 (Nhà tình thương) hiện do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng. Căn nhà được xây dựng năm 2022.

2. Căn nhà cấp 4, có diện tích (15,2m x 5,1m) + (5,4m x 1,6m) = 86,16m^2, có kết cấu khung bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền lót gạch men, không trần, cửa nhôm; 01 mái che có kết cấu: mái tole, khung bằng thép, có diện tích (5,1m x 3,8m) = 19,38m^2. Hiện tại đang do ông Phạm Văn P, bà Lâm Thị Ngọc D1, bà Phạm Thị Ngọc D2, ông Phạm Văn L và bà Hà M đang quản lý, sử dụng. Căn nhà được xây dựng năm 2008.

3. Căn nhà cấp 4, có diện tích (5,55m x 13,4m) + (3,3m x 1,7m) + (3,6m x 7,1m) = 104,87m^2 , có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tol, nền gạch men, không trần, cửa nhôm; 01 mái che có kết cấu đỡ bằng thép có diện tích (5,55m x 6,4m) = 35,2m^2. Hiện do bà Đỗ Thị T đang quản lý, sử dụng, được xây dựng năm 2020.

4. Căn nhà cấp 4, có diện tích (5,3m x 11m) + (6,5m x 10,3m) = 125,25m^2 có kết cấu: Khung cột bê tông, cốt thép, vách tường, nền bê tông đá, không trần, cửa sắt; 01 mái che có kết cấu: Mái tol, kết cấu đỡ bằng thép + gỗ + bê tông, có diện tích (6,4m x 5,45m) = 34,88m^2 . Chuồng trại có kết cấu: Cột bê tông đúc sẵn, mái lá, tường lửng, nền xi măng, có diện tích: (9,5m x 7m)= 66,5m^2. Hiện do ông Lâm Ngọc Đ và bà Sơn Thị V1, Lâm Văn H, Phạm Thị Kim Y (Phạm Thị T1), Lâm Ngọc T2 (Lâm Ngọc T3), Lâm Thị Yến N quản lý, sử dụng, được xây dựng năm 2020.

Cây trồng trên đất gồm có 78 cây dừa, 38 cây cau; 105 cây chuối hiện do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng.

[4.2] Tòa án đã tiến hành đưa ông Phạm Văn P, bà Lâm Thị Ngọc D1, ông Phạm Văn L, bà Hà M, bà Phạm Thị Ngọc D2 bà Đỗ Thị T, bà Phạm Thị Kim Y (Phạm Thị T1), bà Lâm Ngọc T2 (Lâm Ngọc T3), cháu Lâm Thị Yến N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Thông báo thụ lý bổ sung người tham gia tố tụng số 12/TB-TLVA ngày 11/3/2024, nhưng các ông bà không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

[4.3] Đối với lời trình bày của bà Phạm Thị D không đồng ý phát mãi các tài sản thế chấp là nhà và đất của bà, nhà và đất của những người con Đỗ Thị T và bà Lâm Thị Ngọc D1, HĐXX nhận thấy: Tại biên bản xác minh ngày 09/5/2024 đại diện Ban N1, xã L cung cấp thông tin về nguồn gốc các tài sản trên đất thế chấp và những người hiện đang sinh sống trên phần đất này: " Trên phần đất tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP B1 có căn nhà của ông Đ, nhà bà T, nhà ông P – bà D1 và nhà của bà D. Các căn nhà trên đất được xây dựng sau khi ông Lâm Ngọc Đ đã thế chấp cho Ngân hàng; tại thời điểm thế chấp là đất trống, không có nhà..." Trong hợp đồng thế chấp, bà D đã ký tên ở mục bên thế chấp nhằm bảo đảm cho khoản vay của ông Đ và bà V1.

[5] Từ những phân tích nêu trên đã đủ cơ sở khẳng định bà D đã tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất, thuộc sở hữu của bà D để thế chấp cho Ngân hàng, nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông Đ và bà V1. Mặt khác về nội dung và hình thức của các hợp đồng thế chấp nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Do đó việc bà D không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp, HĐXX không có cơ sở xem xét. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà bà Phạm Thị D, có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, không trần, cửa nhôm kín. Diện tích nhà: (4,23m x 12,5m)= 52,875m^2; trên phần đất có diện tích 172,2m^2 số đo tứ cận như sau: Hướng đông: Giáp phần đất do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 4,8m; Hướng tây: Giáp đường đal có số đo 4,9m; Hướng nam: Giáp phần đất do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 35,3m; Hướng bắc: Giáp phần đất do bà Lâm Thị Ngọc D1 và ông Phạm Văn P quản lý, sử dụng có số đo 35,9m.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Lâm Ngọc Đ, bà Sơn Thị V1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 6.433.000 đồng, số tiền này nguyên đơn Ngân hàng đã nộp xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 18, 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: Bị đơn ông Lâm Ngọc Đ phải chịu 9.871.203 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn Ngân hàng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157; khoản 3 Điều 218; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 235, Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 299, Điều 325; Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466, của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 1 và khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Căn cứ Điều 7 và Điều 13 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, lãi phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 18, 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; Án lệ số 11/2017/Al về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B1. Buộc bị đơn ông Lâm Ngọc Đ và bà Sơn Thị V1 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn dư nợ tính đến ngày xét xử với số tiền vay gốc 149.999.881 đồng, tiền lãi: 47.424.186 đồng (Lãi trong hạn: 4.563.705 đồng; lãi chậm trả gốc: 42.684.188 đồng; lãi chậm trả lãi: 176.293 đồng) đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 197.424.067 đồng và ông Đ, bà V1 còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 17/9/2024 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

[2] Trường hợp bị đơn ông Lâm Ngọc Đ, bà Sơn Thị V1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B1, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: HDTC57D202100075 ngày 06/5/2021 đối với thửa đất số 385, tờ bản đồ số 1; diện tích 2.640,7m^2; Địa chỉ thửa đất: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị D theo Quyền sử dụng đất số BG778294, số vào sổ cấp GCN CH00540 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 14/7/2014 cho bà Phạm Thị D đối với phần đất có số đo tứ cận:

+ Hướng đông: Giáp thửa 388 có số đo 42,2m.

+ Hướng tây: Giáp đường đal có số đo 4,6m + 9,7m + 2,2m + Giáp phần đất của bà Phạm Thị D đang quản lý, sử dụng có số đo 4,8m; Giáp đường đal có số đo 6,4m + 5,5m + 3,3m + 3,6m + 3,5m.

+ Hướng nam: Giáp phần đất bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 35,9m + Giáp ông Nguyễn Văn V2 có số đo 45,8m và phần đất ông Nguyễn Văn L1 quản lý, sử dụng có số đo 20,5m.

+ Hướng bắc: Giáp phần đất của của bà Phạm Thị D đang quản lý có số đo 35,3m + Giáp kênh thủy lợi có số đo 5,9m + 34,00m +28,10m.

Đối với phần đất có nhà thuộc sở hữu của ông Lâm Ngọc Đ, bà Sơn Thị V1, ông Lâm Văn H, bà Phạm Thị Kim Y, bà Lâm Thị Yến N. Khi phát mãi, dành quyền ưu tiên mua phần đất đang sử dụng có diện tích 400,3m^2, có tứ cận: Hướng đông: Giáp phần đất do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 11,4m; Hướng tây: Giáp đường đal có số đo 3,3m + 3,6m + 3,5m.; Hướng Nam: Giáp phần đất do bà Lâm Ngọc T6 quản lý, sử dụng có số đo 36,9m; Hướng Bắc: Giáp kênh thủy lợi có số đo 36,9m.

Đối với phần đất có nhà thuộc sở hữu của Đỗ Ngọc T7. Khi phát mãi, dành quyền ưu tiên mua phần đất đang sử dụng có diện tích 250,8m^2, có tứ cận: Hướng Đông: Giáp phần đất do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 8,2m; Hướng Tây: Giáp đường đal có số đo 5,5m.; Hướng Nam: Giáp phần đất do bà Lâm Thị Ngọc D1 và ông Phạm Văn P quản lý, sử dụng có số đo 36,6m; Hướng Bắc: Giáp phần đất do ông Lâm Ngọc Đ quản lý, sử dụng có số đo 36,9m.

Đối với phần đất có nhà thuộc sở hữu của ông Phạm Văn P, bà Lâm Thị Ngọc D1, bà Phạm Thị Ngọc D2, ông Phạm Văn L và bà Hà M. Khi phát mãi, dành quyền ưu tiên mua phần đất đang sử dụng có diện tích 238,1m^2, có tứ cận: Hướng Đông: Giáp phần đất do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 6,8m; Hướng Tây: Giáp đường đal có số đo 6,4m.; Hướng Nam: Giáp phần đất do bà Phạm Thị D quản lý, sử dụng có số đo 35,9m; Hướng Bắc: Giáp phần đất do bà Đỗ Thị T quản lý, sử dụng có số đo 36,6m.

[3] Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn H về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, có chiều ngang 5,3m, chiều dài 17,1m, có kết cấu vách tường, nền xi măng, mái tol, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là của ông Lâm Văn H.

[4] Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Lâm Ngọc Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 6.433.000 đồng, số tiền này nguyên đơn Ngân hàng đã nộp xong nên ông Đ và bà V1 có nghĩa vụ trả lại 6.433.000 đồng cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lâm Ngọc Đ, bà Sơn Thị V1 phải chịu 9.871.203 đồng án phí dân sự sơ thẩm đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 4.005.578 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000612 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Hoàn trả cho ông Lâm Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003269 ngày 03/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tống đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

[7] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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*:**
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Tăng Triều Vũ Hà