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: 75/2024/DS-ST
Ngày: 07 – 6 – 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

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 Thái Trung Nghĩa.

2. Bà Nguyễn Huỳnh Hoa.

- ***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***: Ông Âu Hoàng Mến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 258/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 63/2024/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S ; địa chỉ: Số 266-268 đường N , Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; là nguyên đơn trong vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đại Ph – Trưởng phòng giao dịch thị xã Vĩnh Châu - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín (Có mặt).

Địa chỉ: Số 247A đường 30/4, Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* *Bị đơn*:

- Ông Tăng Xà U , sinh năm 1989 (Có mặt).

- Bà Triệu Thị Mol Th , sinh năm 1991 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H , xã L , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Tăng Thị Thu H , sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H , xã L , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/9/2022 của nguyên đơn và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện do nguyên đơn ủy quyền ông Trần Đại Ph trình bày:

Ngày 05/7/2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Phòng giao dịch thị xã Vĩnh Châu (gọi tắt là Ngân hàng) có cho ông Tăng Xà U và bà Triệu Thị Mol Th vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số LD1918600748 với số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), mục đích vay là bổ sung vốn nuôi cá kèo, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 12,4%/năm, trả lãi vào ngày 10 dương lịch hàng tháng, trả gốc cuối kỳ theo từng giấy nhận nợ; có quy định lãi chậm trả và lãi quá hạn.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng trên, ông U và bà Th đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1918600748.1 ngày 09/7/2019, tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất với đất diện tích 15.654m^2 thuộc thửa 20 và 32 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Đ , xã L , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tăng Xà U đứng tên.

- Quyền sử dụng đất với đất diện tích 10.094m^2 thuộc thửa 13 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Â , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tăng Xà U đứng tên.

Trong quá trình vay ông U và bà Th đã vi phạm hợp đồng, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông U và bà Th vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 07/6/2024, ông U và bà Th còn nợ Ngân hàng số tiền vốn gốc là Ngân hàng tổng cộng là 172.891.455đ (một trăm bảy mươi hai triệu tám trăm chín mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi lăm đồng); trong đó vốn gốc là 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng), lãi trong hạn là 2.038.356đ (hai triệu không trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng), lãi quá hạn là 60.462.740đ (sáu mươi triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi đồng), lãi phạt chậm trả là

390.359đ (ba trăm chín mươi nghìn ba trăm năm mươi chín đồng).

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông U và bà Th phải thanh toán số nợ nêu trên. Đồng thời, ông U và bà Th còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất của Hợp đồng kể từ ngày 08/6/2024 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp, ông U và bà Th 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.

Riêng phần đất có diện tích 1.300m^2 tại thửa 20 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Đ , xã L , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tăng Xà U ; Ngân hàng không yêu cầu phát mãi phần diện tích của thửa đất này.

Bị đơn ông Tăng Xà U trình bày: Đúng là vợ chồng ông U có vay của Ngân hàng đúng như người đại diện Ngân hàng trình bày.

Theo Hợp đồng, Ngân hàng cho ông U vay số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), mục đích vay là bổ sung vốn nuôi cá kèo, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 12,4%/năm, trả lãi vào ngày 10 dương lịch hàng thán.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng trên, ông U và bà Th đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1918600748.1 ngày 09/7/2019, tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất với đất diện tích 15.654m^2 thuộc thửa 20 và 32 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Đ , xã L , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tăng Xà U đứng tên.

- Quyền sử dụng đất với đất diện tích 10.094m^2 thuộc thửa 13 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Â , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tăng Xà U đứng tên.

Số tiền này, vợ chồng ông U vay để vợ chồng ông nuôi Tôm, cùng phát triển kinh tế gia đình nhưng do nuôi Tôm thua lỗ nên hiện nay, vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng dư nợ tính đến ngày 07/6/2024 tổng cộng là 172.891.455đ (một trăm bảy mươi hai triệu tám trăm chín mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi lăm đồng); trong đó vốn gốc là 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng), lãi trong hạn là 2.038.356đ (hai triệu không trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng), lãi quá hạn là 60.462.740đ (sáu mươi triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi đồng),

lãi phạt chậm trả là 390.359đ (ba trăm chín mươi nghìn ba trăm năm mươi chín đồng) đúng như Ngân hàng trình bày.

Ông U xin Ngân hàng gia hạn cho vợ chồng ông, sau 6 tháng, lên vụ tôm vợ chồng ông sẽ thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng. Nếu đúng hạn thanh toán mà vợ chồng ông không trả được thì ông U đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Triệu Thị Mol Th vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà Th trình bày: Bà Th thống nhất với lời trình bày của ông U về hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp và số nợ còn lại. Do nuôi Tôm thua lỗ nên chưa thanh toán hết cho Ngân hàng. Bà Th xin Ngân hàng gia hạn cho vợ chồng bà, sau 6 tháng, lên vụ tôm vợ chồng bà sẽ thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng. Nếu đúng hạn thanh toán mà vợ chồng bà không trả được thì bà Th đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Thu H: 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 nhưng bà H 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 nhưng bà H 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 23/5/2024, bà H 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, bị đơn Tăng Xà U đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật; riêng bị đơn Triệu Thị Mol Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Thu H mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng

mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Triệu Thị Mol Th và bà Tăng Thị Thu H 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 Tăng Xà U và Triệu Thị Mol Th có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi đến ngày 07/6/2024 tổng cộng là 172.891.455đ (một trăm bảy mươi hai triệu tám trăm chín mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi lăm đồng); trong đó vốn gốc là 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng), lãi trong hạn là 2.038.356đ (hai triệu không trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng), lãi quá hạn là 60.462.740đ (sáu mươi triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi đồng), lãi phạt chậm trả là 390.359đ (ba trăm chín mươi nghìn ba trăm năm mươi chín đồng). Đồng thời, vợ chồng ông U – bà Th còn phải tiếp tục liên đới trả lãi phát sinh theo lãi suất của Hợp đồng kể từ ngày 08/6/2024 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp vợ chồng ông U – bà Th 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; chấp nhận thay đổi của nguyên đơn về việc không yêu cầu phát mãi đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Đ , xã L , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tăng Xà U . Dành quyền ưu tiên mua lại cho bà Tăng Thị Thu H đối phần đất có căn nhà, nhà bếp và mái che của bà H xây dựng trên phần đất thuộc thửa 13 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Â , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tăng Xà U đứng tên.

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 Tăng Xà U và Triệu Thị Mol Th cư trú tại ấp H , xã L, 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.

Bị đơn bà Triệu Thị Mol Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Thu H 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 bà Triệu Thị Mol Th và bà Tăng Thị Thu H .

[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 LD1918600748 ngày 05/7/2019. Ông U – bà Th đã nhận đủ số tiền vay là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng); mục đích vay để nuôi tôm. Nội dung của hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật. Xác định hợp đồng tín dụng số LD1918600748 ngày 05/7/2019có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân và ông U – bà Th đã nhận đủ tiền vay là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Như vậy Ngân hàng đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi vay được tiền, ông U – bà Th đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng như thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, ông U – bà Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phải trả toàn bộ số nợ gốc là có cơ sở chấp nhận.

[2.1.2] Đối với nợ lãi: Hợp đồng tín dụng số LD1918600748 ngày 05/7/2019 có lãi suất thỏa thuận là 12,4%/năm; trả lãi hàng tháng. Đây là lãi suất do các bên thỏa thuận và không vi phạm các quy định của pháp luật về lãi suất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông U – bà Th đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông U – bà Th phải liên đới trả nợ lãi trên dư nợ gốc là có cơ sở chấp nhận.

Kể từ ngày 08/6/2024, vợ chồng ông U – bà Th còn phải tiếp tục liên đới 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, vợ chồng

ông U – bà Th đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1918600748.1 ngày 09/7/2019, tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số I 191401 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 27/8/1999 cho hộ Tăng Xà R , tặng cho ông Tăng Xà U ngày 03/7/2019 tại:

- Thửa 20 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Đ , xã L, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, diện tích là 1.300m^2, có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 1198.

+ Hướng Tây giáp thửa 38.

+ Hướng Nam giáp thửa 1198.

+ Hướng Bắc giáp thửa 1198.

Trên đất không có tài sản.

- Thửa 32 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Đ , xã L , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, diện tích là 14.354m^2, có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 1253.

+ Hướng Tây giáp Kênh.

+ Hướng Nam giáp các thửa 70, 50, 56, 51, 42, 36, 41.

+ Hướng Bắc giáp các thửa 26, 27, 25, 24, 23, 22, 11.

Trên đất cải tạo thành 04 ao nuôi Tôm, 02 cái chòi giữ Tôm cây tạp, lợp lá và 02 cây nước ngầm.

Quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số O 478144 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 25/02/1997 cho hộ Tăng Xà R , tặng cho ông Tăng Xà U ngày 03/7/2019; đất diện tích 10.094m^2 thuộc thửa 13 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Â , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp Kênh.

+ Hướng Tây giáp đường.

+ Hướng Nam giáp thửa 12.

+ Hướng Bắc giáp thửa 4.

Tài sản trên đất của bà Tăng Thị Thu H gồm: 01 căn nhà cấp 4 tường xây gạch tô sơn hoàn thiện, cột bê tông cốt thép, mái lợp tôl kẽm, nền lát gạch Ceramit, trần đóng la phong thạch cao, chiều ngang 4,5m dài 10m. 01 nhà bếp có chiều ngang 6m x

chiều dài 5m, tường xây gạch tô sơn hoàn thiện, mái lợp tôl kẽm, nền lát gạch Ceramit và 01 mái che cột ống kẽm, mái lợp tôl kẽm, nền lát xi măng có chiều ngang 4,5m x chiều dài 4m.

Tài sản trên đất của ông Tăng Xà U – bà Triệu Thị Mol Th gồm: 01 căn nhà cấp 4 tường xây gạch tô sơn hoàn thiện, cột bê tông cốt thép, mái lợp tôl xi măng, nền lát gạch Ceramit, trần đóng la phong nhựa, chiều ngang 9m dài 21m. 01 mái che cột ống kẽm, mái lợp tôl kẽm, đòn tay kẽm, nền lát xi măng có chiều ngang 9m x chiều dài 4,5 m. 01 nhà kho tường xây gạch, mái lợp tôl xi măng, nền láng xi măng, cột bê tông cốt thép, chiều ngang 5,6m x dài 12m.

Khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản thì vợ chồng ông U – bà Th tự nguyện, trực tiếp ký kết với Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông U – bà Th đều thừa nhận phần đất này hiện nay vợ chồng ông U – bà Th và chị ông U là bà Tăng Thị Thu H đang quản lý sử dụng. Đồng thời, ông U – bà Th 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 vợ chồng ông U – bà Th 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 vợ chồng ông U – bà Th 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 vợ chồng ông U – bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ và Ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp thì bị đơn Tăng Xà U – Triệu Thị Mol Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Thu H phải bàn giao tài sản theo Hợp đồng thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Riêng thửa 20 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Đ, xã L , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, diện tích là 1.300m^2, Ngân hàng thay đổi, không yêu cầu phát mãi nên Hội đồng xét xử chấp nhận thay đổi của nguyên đơn.

Dành quyền ưu tiên mua lại cho bà Tăng Thị Thu H đối phần đất có căn nhà, nhà bếp và mái che của bà H xây dựng trên phần đất thuộc thửa 13 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Â , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tăng Xà U đứng tên.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, vợ chồng ông U – bà Th phải liên đới 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 vợ chồng ông U - bà Th phải liên đới 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, vợ chồng ông U – bà Th phải liên đới 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.

[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, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 295, 303, 325, 463, 466 và 470 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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 Thương mại Cổ phần S với bị đơn ông Tăng Xà U và bà Triệu Thị Mol Th , về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

2. Buộc bị đơn ông Tăng Xà U và bà Triệu Thị Mol Th có trách nhiệm liên đới

trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S dư nợ tính đến ngày 07/6/2024 tổng cộng là 172.891.455đ (một trăm bảy mươi hai triệu tám trăm chín mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi lăm đồng); trong đó vốn gốc là 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng), lãi trong hạn là 2.038.356đ (hai triệu không trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng), lãi quá hạn là 60.462.740đ (sáu mươi triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi đồng), lãi phạt chậm trả là 390.359đ (ba trăm chín mươi nghìn ba trăm năm mươi chín đồng).

Đồng thời ông U – bà Th còn phải liên đới trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 08/6/2024 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

3. Trường hợp ông Tăng Xà U và bà Triệu Thị Mol Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và Ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bị đơn Tăng Xà U và bà Triệu Thị Mol Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Thu H phải giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1918600748.1 ngày 09/7/2019, tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số I 191401 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 27/8/1999 cho hộ Tăng Xà R , tặng cho ông Tăng Xà U ngày 03/7/2019 tại: Thửa 32 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Đ , xã L , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, diện tích là 14.354m^2, có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 1253.

+ Hướng Tây giáp Kênh.

+ Hướng Nam giáp các thửa 70, 50, 56, 51, 42, 36, 41.

+ Hướng Bắc giáp các thửa 26, 27, 25, 24, 23, 22, 11.

Trên đất cải tạo thành 04 ao nuôi Tôm, 02 cái chòi giữ Tôm cây tạp, lợp lá và 02 cây nước ngầm.

- Quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số O 478144 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp ngày 25/02/1997 cho hộ Tăng Xà R , tặng cho ông Tăng Xà U ngày 03/7/2019; đất diện tích 10.094m^2 thuộc thửa 13 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Â , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp Kênh.

+ Hướng Tây giáp đường.

+ Hướng Nam giáp thửa 12.

+ Hướng Bắc giáp thửa 4.

Tài sản trên đất của bà Tăng Thị Thu H gồm: 01 (một) căn nhà cấp 4 tường xây gạch tô sơn hoàn thiện, cột bê tông cốt thép, mái lợp tôl kẽm, nền lát gạch Ceramit, trần đóng la phong thạch cao, chiều ngang 4,5m dài 10m. 01 (một) nhà bếp có chiều ngang 6m x chiều dài 5m, tường xây gạch tô sơn hoàn thiện, mái lợp tôl kẽm, nền lát gạch Ceramit và 01 (một) mái che cột ống kẽm, mái lợp tôl kẽm, nền lát xi măng có chiều ngang 4,5m x chiều dài 4m.

Tài sản trên đất của ông Tăng Xà U – bà Triệu Thị Mol Th gồm: 01 (một) căn nhà cấp 4 tường xây gạch tô sơn hoàn thiện, cột bê tông cốt thép, mái lợp tôl xi măng, nền lát gạch Ceramit, trần đóng la phong nhựa, chiều ngang 9m dài 21m. 01 (một) mái che cột ống kẽm, mái lợp tôl kẽm, đòn tay kẽm, nền lát xi măng có chiều ngang 9m x chiều dài 4,5 m. 01 (một) nhà kho tường xây gạch, mái lợp tôl xi măng, nền láng xi măng, cột bê tông cốt thép, chiều ngang 5,6m x dài 12m.

Riêng thửa 20 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Đ, xã L , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, diện tích là 1.300m^2, Ngân hàng thay đổi, không yêu cầu phát mãi nên Hội đồng xét xử chấp nhận thay đổi của nguyên đơn.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Tăng Xà U và bà Triệu Thị Mol Th liên đới chịu là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã nộp xong, ông Tăng Xà U và bà Triệu Thị Mol Th có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tăng Xà U và bà Triệu Thị Mol Th phải liên đới chịu là 8.644.572đ (tám triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm bảy mươi hai đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.253.349đ (sáu triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn bảy trăm lẻ tám đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008522 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

6. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án; Riêng các đương sự vắng mặt 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, 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