

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYÊN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 29/2023/DS-ST

Ngày: 25-4-2023

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Văn Cơ;

Ông Huỳnh Văn Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hải – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng: Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2021/TLST-DS, ngày 09 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N3.

Địa chỉ: Số B đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu M, chức vụ Phó giám đốc Ngân hàng N3, chi nhánh T3 (có mặt).

Địa chỉ: Số A ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Ông Huỳnh É (Huỳnh Văn É1), sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Văn D.

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Hứa Văn N, sinh năm 1958 (vắng mặt);
 2. Ông Hứa Văn D1, sinh năm 1977 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
3. Bà Thạch Thị H (vắng mặt);
 4. Bà Huỳnh Thị D2 (vắng mặt);
 5. Ông Huỳnh Văn D3 (vắng mặt);
 6. Bà Huỳnh Thị B (Huỳnh Thị H1), (vắng mặt);
 7. Bà Huỳnh Thị D4 (vắng mặt);
 8. Ông Đinh Văn D (có mặt);
 9. Bà Huỳnh Thị L (Huỳnh Thị S), (vắng mặt);
 10. Bà Huỳnh Thị L1 (Huỳnh Thị B1), (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
11. Ông Phan Văn L2 (vắng mặt);
 12. Ông Đinh Văn L3 (vắng mặt);
 13. Bà Lương Thị H2 (vắng mặt);
 14. Ông Võ Văn N1 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
15. Bà Võ Thị Thu B2 (vắng mặt);
 16. Ông Hứa Thanh Đ (vắng mặt);
 17. Bà Lê Thị T (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
18. Ông Nguyễn Văn B3, sinh năm 1968 (vắng mặt);
 19. Bà Nguyễn Thị T1 (vắng mặt);
 20. Bà Nguyễn Kim N2 (vắng mặt);
 21. Bà Nguyễn Thị Anh T2 (vắng mặt);
 22. Ông Huỳnh Văn D5, sinh năm 1988 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn Ngân hàng N3 trình bày:*

Do có nhu cầu về vốn để nuôi tôm, ông Huỳnh É1 có ký hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601760/HĐTD ngày 21/11/2016 với Ngân hàng N3 chi nhánh T4, số

tiền vay nhận được là 330.000.000 đồng vào ngày 22/11/2016. Lãi suất trong hạn là 10%/năm, lãi suất quá hạn là 120% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay ông Huỳnh É1 đã ký với ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LP201600437/HĐTC ngày 21/11/2016. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 239, 235, 162, 240, 318 cùng tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 39.926 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, ông É đã vi phạm thời hạn trả nợ, để phát sinh nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng N3 yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông É trả số tiền còn nợ tính đến ngày đến ngày 25/4/2023 tổng là 549.033.499 đồng, trong đó tiền gốc là 327.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 212.566.111 đồng, tiền lãi quá hạn 9.467.388 đồng và Ngân hàng yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi ông É trả hết nợ vay.

Trong trường hợp ông Huỳnh É1 không thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên cho Ngân hàng N3 thì Ngân hàng yêu cầu được quyền phát mãi các tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 239, 162, 240, 318 cùng tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 30.068 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Huỳnh É1.

Đối với tài sản bảo đảm là thửa đất số 235, tờ bản đồ số 8, diện tích 9.858 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, Ngân hàng N3 yêu cầu rút lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Theo đơn khởi kiện, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh É1 trình bày:

Ông É có phần đất tại thửa 235, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này có nguồn gốc là của ông É khai phá từ trước năm 1975, đến năm 1995 thì ông É được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng tháng 11/2020 ông D1 và ông N ủi đất bít miệng cống thoát nước của ông É và lấn qua phần đất của ông É ngang khoảng 2,5m, dài khoảng 360m, tại thửa số 235, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Tại các phiên hòa giải ông É yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông N và ông D1 trả lại cho ông É phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 926,8 m² tại thửa số 235, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp H3 nhờ B, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 12 tháng 4 năm 2023, ông É có đơn yêu cầu rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết do ông É và các bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông É giữ nguyên yêu cầu rút lại đơn khởi kiện của ông É.

Ngoài ra, do có nhu cầu về vốn để nuôi tôm, ông Huỳnh É1 có ký hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601760/HĐTD ngày 21/11/2016 với ngân hàng N3 chi nhánh T4, số tiền vay nhận được là 330.000.000 đồng vào ngày 22/11/2016. Lãi suất trong hạn là 10%/năm, lãi suất quá hạn là 120% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo cho khoản vay ông Huỳnh É1 đã ký với ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LP201600437/HĐTC ngày 21/11/2016. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 239, 235, 162, 240, 318 cùng tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 39.926 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Nay ngân hàng N3 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông É trả số tiền còn nợ tính đến ngày đến ngày 25/4/2023 tổng là 549.033.499 đồng, trong đó tiền gốc là 327.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 212.566.111 đồng, tiền lãi quá hạn 9.467.388 đồng và Ngân hàng yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi ông É trả hết nợ vay thì ông É thống nhất.

Trong trường hợp ông É không thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên cho Ngân hàng N3 thì ông É đồng ý để Ngân hàng được quyền phát mãi các tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 239, 162, 240, 318 cùng tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 30.068 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Huỳnh É1.

Đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 8, diện tích 9.858 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, Ngân hàng N3 yêu cầu rút lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết thì ông É thống nhất.

- *Tại các phiên hoà giải người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn D1 trình bày:*

Phần đất của ông giáp ranh với phần đất ông É. Nguồn gốc phần đất của ông là của cha ruột ông là ông N cho ông vào năm 2004. Ông sử dụng liên tục từ khi được cho đến nay. Trước đây ông có mương ao để nuôi tôm, vào khoảng tháng 11/2020 thì ông có ủi ao lại để nuôi tôm và lấy đất lên làm cái nền nhà nhưng không có lấn qua phần đất của ông É. Hiện nay giữa phần đất của ông và phần đất của ông É có bờ ngang khoảng 06m, dài khoảng 360m thì phần đất của ông ngang là 03m, là nửa cái bờ.

- *Tại các phiên hoà giải người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn N trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của ông D1. Phần đất ông D1 đang sử dụng có nguồn gốc là của cha mẹ ông là ông Hứa Văn S1 và bà Nguyễn Thị H4 (hiện đều đã chết) cho ông từ trước năm 1975. Đến năm 1992 thì ông đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất của ông là thửa 241 và thửa 234 giáp với phần đất của ông É. Đến khoảng năm 2004 thì ông cho con ông là Hứa Văn D1 02 thửa đất này và D1 trực tiếp sử dụng từ khi được ông cho tới nay. Ông và D1 không có lấn đất của ông É, phần đất là cái bờ giáp ranh với đất ông É thì của bên ông là nửa cái bờ do đó ông không đồng ý trả đất theo như yêu cầu của ông É.

- *Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn D trình bày:*

Vào năm 2014, ông có mua của cha vợ ông là ông Huỳnh É1 phần đất diện tích 9.858, thửa số 235, đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, mua với giá 40.000.000 đồng. Trên phần đất này cha ông là ông Đinh Văn L3 đã cất căn nhà vào năm 2015. Nay Ngân hàng N3 yêu cầu rút lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thửa đất số 235 mà ông đã mua thì ông thống nhất, không có ý kiến gì khác.

- *Tại phiên hòa giải, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị D2 có ý kiến:* Bà thống nhất với ý kiến của ông D.

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Thạch Thị H, ông Huỳnh Văn D3, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị D4, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị L1, ông Phan Văn L2, ông Đinh Văn L3, bà Lương Thị H2, ông Võ Văn N1, bà Võ*

Thị Thu B2, ông Hứa Thanh Đ, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn B3, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Kim N2, bà Nguyễn Thị Anh T2, ông Huỳnh Văn D5: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vắng mặt và không thể hiện ý kiến bằng văn bản cho Tòa án.

- Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Tuy nhiên, thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Còn đối với các đương sự vắng mặt không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hứa Văn N, ông Hứa Văn D1, bà Thạch Thị H, bà Huỳnh Thị D2, ông Huỳnh Văn D3, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị D4, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị L1, ông Phan Văn L2, ông Đinh Văn L3, bà Lương Thị H2, ông Võ Văn N1, bà Võ Thị Thu B2, ông Hứa Thanh Đ, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn B3, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Kim N2, bà Nguyễn Thị Anh T2, ông Huỳnh Văn D5 đã được Tòa án triệu tập tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Đề nghị Hội đồng xét xử thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự do nguyên đơn ông Huỳnh É1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 giữ nguyên yêu cầu độc lập nên Ngân hàng N3 trở thành nguyên đơn. Ông Huỳnh É1 trở thành bị đơn. Ông Hứa Văn N và ông Hứa Văn D1 trở thành người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Huỳnh É1 đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn N và ông Hứa Văn D1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 926,8 m² tại phần đất thửa số 235, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 đối với yêu cầu phát mãi thửa đất số đất số 235, tờ bản đồ số 8, diện tích 9.858 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N3 đối với bị đơn ông Huỳnh É1.

3. 1. Buộc bị đơn ông Huỳnh É1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ cho nguyên đơn Ngân hàng N3 tổng là 549.033.499 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 327.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 25/4/2023, nợ lãi trong hạn là 212.566.111 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.467.388 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601760/HĐTD ngày 21/11/2016.

3. 2. Trong trường hợp ông Huỳnh É1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng N3 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201600437/HĐTC ngày 21/11/2016, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Huỳnh É1 (Huỳnh Văn É1) thuộc thửa số 239, 162, 240, 318, cùng tờ bản đồ số 8, diện tích 30.068 m², loại đất: T+LNK+ Mùa, địa chỉ ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số E868072, số vào sổ 00077 do UBND huyện M cấp ngày 21 tháng 12 năm 1995 cho hộ ông Huỳnh É1 (Huỳnh Văn É1), phát mãi cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà của ông Huỳnh É1 có diện tích 4m x 15m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol xi măng + tol thiếc, đỡ mái sắt hộp + gỗ dầu để ngân hàng thu hồi nợ.

4. Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị H, bà Huỳnh Thị D2, ông Huỳnh Văn D3, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị D4, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị L1, bà Lương Thị H2, bà Võ Thị Thu B2, ông Hứa Thanh Đ, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn B3, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Kim N2, bà Nguyễn Thị Anh T2, ông Huỳnh Văn D5 có trách nhiệm giao lại phần diện tích đất sử dụng tại các thửa đất số 239, 162, 240, 318, cùng tờ bản đồ số 8, diện tích tổng là 30.068 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Đề nghị tuyên án phí, 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 nhận định:

[1] Về việc thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự: Do nguyên đơn ông Huỳnh É1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 giữ nguyên yêu cầu độc lập nên Ngân hàng N3 trở thành nguyên đơn. Ông Huỳnh É1 trở thành bị đơn. Ông Hứa Văn N và ông Hứa Văn D1 trở thành người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Xét thấy những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hứa Văn N, ông Hứa Văn D1, bà Thạch Thị H, bà Huỳnh Thị D2, ông Huỳnh Văn D3, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị D4, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị L1, ông Phan Văn L2, ông Đinh Văn L3, bà Lương Thị H2, ông Võ Văn N1, bà Võ Thị Thu B2, ông Hứa Thanh Đ, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn B3, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Kim N2, bà Nguyễn Thị Anh T2, ông Huỳnh Văn D5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Xét việc bị đơn ông Huỳnh É1 rút đơn yêu cầu khởi kiện: Ngày 12 tháng 4 năm 2023, ông É có đơn yêu cầu rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết do ông và ông Hứa Văn N và ông Hứa Văn D1 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244,

điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Huỳnh É1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N và ông D1 trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 926,8 m² tại phần đất thửa số 235, tờ bản đồ số 8, đất toạ lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ông Huỳnh É1 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu đã rút theo thủ tục chung.

[4] Xét việc rút một phần yêu khởi kiện của Ngân hàng N3: Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng N3 rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án tuyên quyền phát mãi tài sản đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 8, diện tích 9.858 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu tuyên quyền phát mãi tài sản của Ngân hàng N3 đối với thửa đất số đất số 235, tờ bản đồ số 8, diện tích 9.858 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng N3 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu đã rút theo thủ tục chung.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 về việc yêu cầu bị đơn ông É trả số tiền vay: Ngân hàng N3 yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông É có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N3 tổng số nợ là 549.033.499 đồng, trong đó tiền gốc là 327.000.000 đồng, tiền lãi là 222.033.499 đồng và Ngân hàng yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bị đơn trả hết nợ vay.

Chứng cứ Ngân hàng N3 đưa ra là Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601760/HĐTD ngày 21/11/2016, Hợp đồng thế chấp 7608LCP201600437/HĐTC ngày 21/11/2016, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 21/11/2016,... Tại phiên hoà giải ngày 20/10/2022, ông É cũng thống nhất thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng và còn nợ lại số tiền như đại diện ngân hàng trình bày. Vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết không phải chứng minh.

Nhận thấy khi thực hiện thỏa thuận vay tài sản, Ngân hàng N3 đã thực hiện việc giao đầy đủ số tiền như cam kết cho ông É nhưng ông É không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền vay cho ngân hàng khi đến hạn, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ngân hàng, vi phạm hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết, thỏa thuận và vi phạm Điều 95 Luật tổ chức tín dụng. Do đó Ngân hàng N3 yêu cầu ông É thanh toán số tiền gốc là 327.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

Về tiền lãi: Đối với số tiền lãi, ngân hàng yêu cầu gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng giữa ngân hàng và ông É là phù hợp theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Số tiền lãi ông É phải trả tính đến 25/4/2023 là 222.033.499 đồng, trong đó gồm lãi trong hạn 212.566.111 đồng, tiền lãi quá hạn 9.467.388 đồng và ông É phải trả lãi phát sinh sau ngày 25/4/2023 đến ngày trả hết nợ.

[6] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Ngân hàng N3 và ông É có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201600437/HĐTC ngày 21/11/2016, tài sản thế chấp là thửa đất số 239, 162, 240, 318, cùng tờ bản đồ số 8, diện tích 30.068 m², loại đất: T+LNK+ Mùa, địa chỉ ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo

giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số E868072, số vào sổ 00077 do UBND huyện M cấp ngày 21 tháng 12 năm 1995 cho hộ ông Huỳnh É1 .

Nhận thấy hợp đồng thế chấp đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đúng theo quy định. Vì vậy, trong trường hợp ông Huỳnh É1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng N3 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ và đúng quy định.

Đối với thửa đất số 239 tờ bản đồ số 8, diện tích 1.560 m² đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng qua kết quả thẩm định xác định trên phần đất có 01 căn nhà của ông É. Căn nhà này thuộc quyền sở hữu của ông É nên căn nhà này đồng thời cũng là tài sản thế chấp.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của Ngân hàng N3 là 700.000 đồng, ông É phải chịu. Do Ngân hàng N3 đã nộp tạm ứng trước nên ông É phải có nghĩa vụ nộp 700.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng N3, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

Chi phí tố tụng theo yêu cầu của ông É là 8.238.760 đồng. Ông É phải chịu theo quy định tại khoản 1, 6 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do ông É đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng trước nên khoản này ông É đã thực hiện xong.

[8] Về án phí: Ông É phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tuy nhiên, ông É, sinh năm 1955, là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí nên ông É thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Ngân hàng N3 không phải chịu án phí, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

[9] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử vụ án và ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 245, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức Tín dụng năm 2010.

Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Huỳnh É1 đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn N và ông Hứa Văn D1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 926,8 m² tại phần đất thửa số 235, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ông Huỳnh É1 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu đã rút theo thủ tục chung.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N3 đối với yêu cầu tuyên quyền phát mãi thửa đất số 235, tờ bản đồ số 8, diện tích 9.858 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng N3 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu đã rút theo thủ tục chung.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N3 đối với bị đơn ông Huỳnh É1.

3. 1. Buộc bị đơn ông Huỳnh É1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ cho Ngân hàng N3 đến ngày 25/4/2023 tổng số tiền là 549.033.499 đồng (Năm trăm bốn mươi chín triệu, không trăm ba mươi ba nghìn, bốn trăm chín mươi chín đồng), trong đó tiền nợ gốc là 327.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 212.566.111 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.467.388 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201601760/HĐTD ngày 21/11/2016.

3.2. Trong trường hợp ông Huỳnh É1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng N3 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201600437/HĐTC ngày 21/11/2016, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Huỳnh É1 (Huỳnh Văn É1) thuộc thửa số 239, 162, 240, 318, cùng tờ bản đồ số 8, diện tích 30.068 m², loại đất: T+LNK+ Mùa, địa chỉ ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số E868072, sổ vào sổ 00077 do UBND huyện M cấp ngày 21 tháng 12 năm 1995 cho hộ ông Huỳnh É1 (Huỳnh Văn É1), phát mãi cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà của ông Huỳnh É1 có diện tích 4m x 15m, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tol xi măng + tol thiếc, đỡ mái sắt hộp + gỗ dầu để ngân hàng thu hồi nợ.

4. Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị H, bà Huỳnh Thị D2, ông Huỳnh Văn D3, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị D4, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị L1, bà Lương Thị H2, bà Võ Thị Thu B2, ông Hứa Thanh Đ, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn B3, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Kim N2, bà Nguyễn Thị Anh T2, ông Huỳnh Văn D5 có trách nhiệm giao lại phần diện tích đất sử dụng tại các thửa đất số 239, 162, 240, 318, cùng tờ bản đồ số 8, diện tích tổng là 30.068 m², địa chỉ đất ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Huỳnh É1 được miễn nộp tiền án phí. Nguyên đơn Ngân hàng N3 không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án

phí đã nộp là 11.572.545 đồng (Mười một triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm bốn mươi lăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009781 ngày 03/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

6. Về chi phí tố tụng:

Ông Huỳnh É1 phải nộp chi phí tố tụng là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho Ngân hàng N3.

Ông Huỳnh É1 phải chịu 8.238.760 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Huỳnh É1 đã nộp là 8.238.760 đồng theo phiếu thu ngày 04/5/2021 và ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên. Ông Huỳnh É1 đã nộp xong.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

8. Về việc thi hành án: Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự, đại diện DS;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A DS huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Mến