

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 01/2022/KDTM-ST.

Ngày: 07-4-2022

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 NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thúy Kiều

Ông Trương Văn Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thân Mến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2022/QĐXXST – DS ngày 17 tháng 02 năm 2022, quyết định hoãn phiên tòa số 39/2022/QĐST-DS ngày 09/3/2022 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 51/2022/QĐST-KDTM ngày 22/3/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng CT.

Địa chỉ trụ sở: Số ..., đường T, phường C, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê T, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn TK, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: khu vực A, phường T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số, đường B, khu vực I, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn: Ông Võ K, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: ấp P, xã LT, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn V, sinh năm 1967 (Vắng mặt)
Địa chỉ thường trú: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: ấp P, xã LT, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Võ D (Vắng mặt)

3. Bà Phạm M (Vắng mặt)

4. Ông Võ TM (Vắng mặt)

5. Bà Nguyễn TT (Vắng mặt)

6. Ông Nguyễn VK (Vắng mặt)

7. Bà Trần TA (Vắng mặt)

8. Ông Nguyễn MM, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

9. Bà Nguyễn TG (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

10. Bà Nguyễn KM, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

11. Ông Huỳnh VT, sinh năm 1977 (Có mặt)

12. Bà Huỳnh N, sinh năm 1940 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn TK trình bày:

Ngân hàng CT chi nhánh H – phòng giao dịch L đã cấp tín dụng cho ông Võ K số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1021/2017/HĐTDHM/NHCT821-BL ngày 10/3/2017. Cụ thể, thời hạn cho vay 12 tháng/GNN. Ngày trả nợ gốc vào ngày 10/3/2018. Nợ lãi thanh toán hàng tháng, ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 05/4/2017. Phương thức giải ngân: Tiền mặt. Lãi suất cho vay trong hạn: 9,5%/năm (360 ngày) thả nổi điều chỉnh hàng tháng vào ngày 25. Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả là 08%/năm.

Khoản nợ của ông K đã vi phạm trả nợ lãi từ ngày 06/01/2018 và đến hạn trả nợ gốc ngày 10/3/2018 thì bên ông K vẫn không thanh toán vốn và lãi nên đã chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng cũng đã nhiều lần nhắc nhở khách hàng trả nợ nhưng đến nay khách hàng vẫn chưa thực hiện trả nợ cho ngân hàng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Võ K cùng vợ là bà Nguyễn V đã dùng tài sản của mình để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 1004A/2015-HĐTC/NHCT821-BL ngày 22/01/2015, gồm có các tài sản sau: thửa đất số 431, loại đất T+LNK, diện tích 7.036m²; thửa đất số 520, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích 777m²; thửa đất số 381, loại đất trồng lúa nước, diện tích 918m² theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban

nhân dân (UBND) thị xã N cấp cho ông Võ K vào cùng ngày 19/12/2014; Các thửa đất cùng tờ bản đồ số 5, cùng toạ lạc tại ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 1004B/2015-HĐTC/NHCT821-BL ngày 22/01/2015, gồm có tài sản sau: thửa đất số 559, tờ bản đồ số 12 loại đất thổ cư, diện tích 61,2m² đất toạ lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã N cấp cho ông Võ K và bà Nguyễn V vào ngày 07/7/2014.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện cho nguyên đơn ngân hàng CT là ông Nguyễn TK yêu cầu như sau:

+ Buộc ông Võ K có trách nhiệm trả cho Ngân hàng CT tính đến ngày 07/4/2022 (ngày xét xử) là 293.449.015 đồng, trong đó vốn gốc là 165.000.000 đồng, lãi trong hạn là 88.339.810 đồng, lãi quá hạn là 40.109.205 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi quá hạn kể từ ngày 08/4/2022 cho đến khi ông K trả hết nợ vay theo hợp đồng tín dụng. Đối với ý kiến xin trả dần hàng tháng vào ngày 30 của bị đơn ông K với số tiền trả 3.000.000 đồng thì ngân hàng đồng ý.

+ Trường hợp ông Võ K không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu xử lý, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định. Đối với tài sản thế chấp thì ngân hàng rút lại một phần tài sản thế chấp, không đề nghị xử lý tài sản thế chấp vì có liên quan đến người thứ ba. Cụ thể rút lại đề nghị kê biên, phát mãi thửa đất thế chấp số 559, tờ bản đồ số 12 diện tích thửa đất là 61,2m², đất toạ lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã N cấp cho ông Võ K và bà Nguyễn V vào ngày 07/7/2014.

+ Trường hợp khi xử lý kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nếu như những người đang quản lý, sử dụng đất cũng như đang ở trên đất mà muốn mua lại các thửa đất thế chấp này thì ngân hàng đồng ý ưu tiên cho họ mua lại và thanh toán tiền nợ vay cho phía ngân hàng. Đồng thời đồng ý trừ ra diện tích khu mộ ngang 04m x dài 8m và đường đi ngang 02m dài từ khu mộ ra đến lộ đal thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 5, cùng toạ lạc tại ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Võ K trình bày như sau:

Ông thừa nhận ông có ký các hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo khoản vay để vay tiền ngân hàng CT chi nhánh H – Phòng giao dịch L theo đúng như người đại diện cho nguyên đơn Ngân hàng trình bày, ông có vay của ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng. Ông vay tiền cũng để đầu tư kinh doanh hột vịt nhưng do làm ăn bị thua lỗ nên ông mất khả năng chi trả tiền cho ngân hàng. Vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng đúng như ông TK trình bày. Ông thông nhất đến ngày 07/4/2022 thì ông còn nợ ngân hàng số tiền tổng cộng 293.449.015 đồng, trong đó vốn gốc là 165.000.000 đồng, lãi trong hạn là 88.339.810 đồng, lãi quá hạn là 40.109.205 đồng. Ông xin ngân hàng cho ông trả dần số tiền nợ cho ngân hàng mỗi tháng 3.000.000 đồng vào ngày 30 của tháng, chứ yêu cầu ông trả tiền một lần thì ông không có khả năng thực hiện. Nếu ông vi phạm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì ông đồng ý giao các thửa đất đã thế chấp cho ngân hàng để kê biên, phát mãi tài sản thu hồi nợ cho ngân hàng. Các thửa đất cùng toạ lạc tại ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc

Trăng thì hiện nay đều do cha mẹ ông và các em ông ở, sử dụng; người thứ ba khác sử dụng nhưng ông cam kết sẽ trả nợ cho ngân hàng đúng lời hứa để không phải kê biên, phát mãi tài sản. Ông đồng ý việc ngân hàng rút lại đề nghị kê biên, phát mãi đối với thửa đất số 559, diện tích 61,2m² đất tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn V trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 08/6/2020 như sau:* Bà là vợ của ông Võ K. Phần tiền ông K hỏi vay của ngân hàng CT để vợ chồng bà bổ sung vốn kinh doanh hoạt vẹt muối. Do làm ăn thua lỗ nên mới không có tiền trả ngân hàng đúng hạn. Sau khi ngân hàng khởi kiện ra Tòa thì vợ chồng bà có trả hàng tháng cho ngân hàng số tiền 10.000.000 đồng, nhưng gặp khó khăn nên ngưng đóng trả tiền cho ngân hàng nhưng vợ chồng bà cũng cố gắng gửi trả tiền cho ngân hàng hàng tháng, tranh thủ trả dứt nợ cho ngân hàng để không phải kê biên, phát mãi đất thế chấp. Bà xin được vắng mặt khi Tòa án triệu tập, mọi ý kiến trình bày do chồng bà ông K tham gia sẽ trình bày.

4/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh N trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 08/6/2020 và ngày 09/6/2020 như sau:*

Nguồn gốc phần đất của vợ chồng ông Huỳnh VT và bà Nguyễn KM đang cất nhà ở và dính với phần đất thuộc thửa đất số 559, tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là của bà chuyển nhượng lại của ông Nguyễn H ngụ cùng ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng đất mà con dâu bà là KM đã cung cấp cho Tòa án. Thời điểm bà chuyển nhượng đất là chưa có làm lộ đāl. Bà cho vợ chồng ông VT ở nhờ, nào có kết quả đo đạc thực tế thì bà sẽ yêu cầu nếu có.

5/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn KM trình bày tại đơn yêu cầu độc lập ngày 14/8/2019 như sau:*

Vào ngày 20/01/1997 mẹ của bà là bà Huỳnh N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn H ngụ cùng ấp một nền thổ cư và một căn nhà trên đất diện tích ngang khoảng 15m, dài khoảng 40m với giá 02 chỉ vàng 24k đất tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi chuyển nhượng thì mẹ bà cho vợ chồng bà ở từ đó đến nay. Nay Ngân hàng khởi kiện ông Võ K để yêu cầu phát mãi phần đất này thì bà mới biết đất cấp chồng lẫn trên phần đất của bà cho ông K. Nay bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất diện tích ngang khoảng 15m, dài khoảng 40m, diện tích khoảng 100m² đất tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đồng thời yêu cầu công nhận phần đất này cho bà. Ngày 03/6/2021 bà có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập đề ngày 14/8/2021, đồng thời yêu cầu xét xử vắng mặt bà.

6/ *Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh VT trình bày:*

Do vợ chồng ông có liên quan đến phần đất đề nghị kê biên phát mãi thửa đất số 559 đất tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nhưng tại phiên tòa người đại diện cho ngân hàng yêu cầu rút lại đề nghị phát mãi kê biên thửa đất này nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

7/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn MM trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 27/3/2019 như sau:

Ông cũng không biết rõ phần đất ông đang sử dụng có thuộc thửa đất số 381 liên quan trong vụ án ngân hàng khởi kiện ông K hay không. Ông yêu cầu tòa án xuống thẩm định đo đạc phần đất này nếu có dính vào thửa số 381 thì ông sẽ có yêu cầu sau.

8/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ D trình bày trong biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 11/01/2019 như sau:

Ông thống nhất việc ông K thế chấp bằng khoáng cho ngân hàng và việc thỏa thuận trả nợ, nếu không trả nợ được cho ngân hàng theo quy định thì đồng ý giao phần đất và nhà phát mãi trả nợ cho ngân hàng.

9/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn TT trình bày trong biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 11/01/2019 như sau:

Vợ chồng bà được ông D cho phần đất để ở khi ông K thế chấp bằng khoáng vay tiền ngân hàng vợ chồng bà cũng biết. Vợ chồng bà đồng ý việc ông K thỏa thuận trả nợ cho ngân hàng, nếu không trả nợ được đồng ý trả lại thửa đất thế chấp cho ngân hàng phát mãi theo quy định.

10/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần TA trình bày trong biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 11/01/2019 như sau:

Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 520 từ ông D khoảng 16 năm nay với giá 02 chỉ vàng. Vợ chồng bà đồng ý cho ông K thỏa thuận trả nợ cho ngân hàng, khi nào ông K trả nợ xong thì lấy bằng khoáng ra tách cho vợ chồng bà. Còn việc kê biên phát mãi thửa 520 thì không đồng ý.

11/ Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự có mặt và không có mặt nhưng có ý kiến xin vắng mặt đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Còn các đương sự vắng mặt không có lý do chưa thực hiện đúng theo giấy triệu tập của Tòa án.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu về tính có căn cứ của yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Võ K có trách nhiệm trả cho Ngân hàng CT số tiền khoản vay tính đến ngày 07/4/2022 tổng cộng là 293.449.015 đồng, trong đó vốn gốc là 165.000.000 đồng, lãi trong hạn là 88.339.810 đồng, lãi quá hạn là 40.109.205 đồng. Tiếp tục tính lãi kể từ ngày 08/4/2022 theo hợp đồng tín dụng đã ký. Ghi nhận việc ông K và ngân hàng thỏa thuận trả dần hàng tháng 3.000.000 đồng, ấn định vào ngày 30 hàng tháng. Nếu ông K vi phạm nghĩa vụ thì ngân hàng được đề nghị thu hồi toàn bộ số nợ

còn lại. Trường hợp ông K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng đúng cam kết thì ngân hàng có quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp. Riêng đối với thửa đất thế chấp số 559 toạ lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, phía ngân hàng đề nghị rút lại yêu cầu kê biên, phát mãi nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của phía ngân hàng.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn V, bà Huỳnh N, bà Nguyễn KM vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt; còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ D, bà Phạm TM, ông Võ TM, bà Nguyễn TT, ông Nguyễn VK, bà Trần TA, ông Nguyễn MM, bà Nguyễn TG vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người vừa nêu.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ngân hàng CT về việc yêu cầu ông Võ K có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 07/4/2022 là 293.449.015 đồng, trong đó tiền vốn là 165.000.000 đồng, tiền lãi 128.449.015 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại phiên tòa, người đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn TK và bị đơn ông Võ K thống nhất xác nhận Ngân hàng CT chi nhánh H–Phòng giao dịch L và ông Võ K đã ký hợp đồng tín dụng ngày 10/3/2017 và ngân hàng giải ngân bằng tiền mặt cho ông Võ K vay số tiền 300.000.000 đồng. Thỏa thuận kỳ hạn cho vay 12 tháng; nợ gốc trả vào ngày 10/3/2018; nợ lãi trả hàng tháng, ngày bắt đầu trả là ngày 05/4/2017. Lãi suất 9,5%/năm điều chỉnh hàng tháng. Người đại diện nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác nhận tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 07/4/2022 thì ông K còn nợ ngân hàng số tiền tổng cộng là 293.449.015 đồng, trong đó tiền vốn là 165.000.000 đồng, tiền lãi 128.449.015 đồng. Hội đồng xét xử xác định đây là các tình tiết, sự kiện mà các đương sự không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Sau khi vay tiền, bên ông K thực hiện trả lãi cho ngân hàng đến ngày 05/01/2018 thì ngưng đóng trả lãi và thời hạn trả vốn ngày 10/3/2018 cũng không thực hiện trả cho ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo thỏa thuận tại mục 2.02, 3.01, 3.02 của hợp đồng tín dụng nêu trên và giấy nhận nợ lập ngày 10/3/2017. Nên Ngân hàng CT khởi kiện ông Võ K yêu cầu ông Võ K có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 07/4/2022 là 293.449.015 đồng, trong đó tiền vốn là 165.000.000 đồng, tiền lãi 128.449.015 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 463, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, khoản 1 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét về phương thức thanh toán nợ cũng như thời gian trả nợ: Tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn TK và ông Võ K thống nhất về thời hạn và số tiền ông K trả cho ngân hàng như sau: hàng tháng ông K sẽ trả cho ngân hàng số tiền 3.000.000 đồng vào ngày 30 của tháng. Trường hợp ông

Kiểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng vào bất kỳ một tháng nào thì ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án toàn bộ số tiền nợ mà ông Kiêm còn phải thanh toán cho ngân hàng tại thời điểm yêu cầu. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự thỏa thuận này của các đương sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng CT về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 1004A/2015-HĐTC/NHCT821-BL ngày 22/01/2015 để đảm bảo thu hồi khoản nợ theo quy định pháp luật.

[4.1] Xét thấy, để đảm bảo khoản vay nêu trên ông Võ K và bà Nguyễn V đã ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 1004A/2015-HĐTC/NHCT821-BL ngày 22/01/2015 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã VQ, thị xã N. Nội dung: Thế chấp quyền sử dụng (QSD) đất diện tích 7.036m², loại đất T+LNK, thửa đất số 431; đất tọa lạc tại ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận QSD đất số BX 093885 do UBND thị xã N cấp cho ông Võ K vào ngày 19/12/2014; Thế chấp quyền sử dụng (QSD) đất diện tích 777m², loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 520; đất tọa lạc tại ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận QSD đất số BX 093886 do UBND thị xã N cấp cho ông Võ K vào ngày 19/12/2014; Thế chấp quyền sử dụng (QSD) đất diện tích 918m², loại đất trồng lúa nước, thửa đất số 381; đất tọa lạc tại ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận QSD đất số BX 093887 do UBND thị xã N cấp cho ông Võ K vào ngày 19/12/2014. Đồng thời việc thế chấp các bên cũng đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N vào ngày 26/01/2015. Do đó, Ngân hàng CT yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 1004A/2015-HĐTC/NHCT821-BL ngày 22/01/2015 để đảm bảo thu hồi khoản nợ theo quy định pháp luật là phù hợp với Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2020 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Đối với phần đất thế chấp thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thì trên thửa đất có nền mộ. Tại phiên tòa, người đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn TK cũng thống nhất chừa ra diện tích nền mộ ngang 04m x dài 08m và đường đi từ khu nền mộ ra đến lộ dal có bề ngang 02m theo như sơ đồ đo vẽ lập ngày 01/4/2022 của Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất ghi nhận sự tự nguyện chừa diện tích khu nền mộ và đường đi từ nền mộ ra đến lộ dal của ngân hàng, phần đất này không thuộc phần đất thế chấp theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

[5] Xét rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng CT về việc xin rút lại yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 1004A/2015-HĐTC/NHCT821-BL ngày 22/01/2015, cụ thể đối với tài sản thế chấp diện tích 61,2m² thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số 12 loại đất thổ cư, đất tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã N cấp cho ông Võ K và bà Nguyễn V vào ngày 07/7/2014. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn ông Kiêm đồng ý. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố

tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đương sự đã rút.

[6] Phần đất thế chấp thửa đất số 431 hiện nay do vợ chồng ông Võ D, bà Phạm M và vợ chồng ông Võ TM, bà Nguyễn TT đang quản lý sử dụng. Các ông bà này. Cụ thể, vợ chồng ông D, bà M có căn nhà của ông bà xây dựng năm 2014, kết cấu: Nhà trước ngang 8,1m x dài 08m; Nhà sau ngang 10,7m x dài 5,9m. Cùng có kết cấu: Tường dày 10, mái tol xi măng, cột bê tông cốt thép, đòn tay gỗ, nhà trước nền lát gạch men, nhà sau nền láng xi măng. Vợ chồng ông TM và bà TT có căn nhà, xây dựng năm 2006, kết cấu nhà trước ngang 7,4m x dài 7,4m; Nhà sau ngang 10m x dài 6,3m. Cùng có kết cấu tường dày 10, mái tol xi măng, cột bê tông cốt thép, đòn tay gỗ, nền láng xi măng. Còn một số cây trồng do ông D trồng và sử dụng. Ông D và bà TT thể hiện ý kiến nếu ông K không trả nợ ngân hàng, ngân hàng đề nghị kê biên, phát mãi thửa đất số 431 thì ông bà cũng đồng ý giao phần đất đang sử dụng lại cho ngân hàng kê biên, phát mãi thu hồi nợ. Còn đối với bà M và ông TM quá trình thụ lý, công khai chứng cứ và hòa giải không thể hiện ý kiến hay yêu cầu gì. Tại phiên tòa, người đại diện cho nguyên đơn ngân hàng đồng ý trong trường hợp Ngân hàng đề nghị kê biên, phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa đất 431 nêu trên thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho vợ chồng ông D, vợ chồng ông TM đối với phần đất vợ chồng ông D, vợ chồng ông TM đang sử dụng cất nhà ở trong trường hợp vợ chồng ông D, vợ chồng ông TM có nhu cầu mua. Ý kiến này của đại diện nguyên đơn có lợi cho phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và phù hợp với Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Phần đất thế chấp số 520, diện tích 777m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại: ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng hiện do vợ chồng ông Nguyễn VK và bà Trần TA đang quản lý, sử dụng. Lý do, theo bà Tám trình bày phần đất này vợ chồng bà đã chuyển nhượng của ông Võ D với giá 02 chỉ vàng. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý vụ án đến khi Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải kể cả khi Tòa án thông báo hướng dẫn thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập thì phía ông VK và bà TA không có ý kiến và yêu cầu độc lập. Do đó, đối với phần đất thế chấp này nếu Ngân hàng có yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ thì buộc ông VK, bà TA giao lại toàn bộ thửa đất này cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng CT. Còn ông VK và bà TA nếu có yêu cầu phát sinh thì được quyền khởi kiện và giải quyết thành vụ án khác.

[8] Thửa đất số 381, diện tích 918m² tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại: ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, hiện nay do vợ chồng ông Nguyễn MM và bà Nguyễn TG đang quản lý trồng lúa nước. Ông nhận chuyển nhượng đất từ người khác, ông không xác định rõ thửa đất ông canh tác lúa có phải thửa đất 381 hay không, đợi khi Tòa án đo đạc, thẩm định nếu dính vào thửa 381 thì ông sẽ yêu cầu sau. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý vụ án đến khi Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải kể cả khi Tòa án thông báo hướng dẫn thực hiện

thủ tục yêu cầu độc lập thì phía ông MM và bà TG không có đơn yêu cầu độc lập. Do đó, đối với phần đất thế chấp này nếu Ngân hàng có yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ thì buộc ông MM, bà TG giao lại toàn bộ thửa đất này cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng T. Còn ông MM, bà TG nếu có yêu cầu phát sinh thì được quyền khởi kiện và giải quyết thành vụ án khác.

[9] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 5.821.524 đồng, phía ông Võ K phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Ngân hàng CT đã tạm ứng số tiền này nên ông K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Võ K phải chịu là $293.449.015 \text{ đồng} \times 5\% = 14.672.000 \text{ đồng}$ theo quy định tại 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. Ngân hàng CT không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm về hướng giải quyết vụ án nêu trong phần nội dung vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

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; Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 299, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của 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/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng CT về việc yêu cầu ông Võ K trả nợ vay.

Buộc ông Võ K trả cho Ngân hàng CT số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 07/4/2022 là 293.449.015 đồng (*Hai trăm chín mươi ba triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn, không trăm mười lăm đồng*). Trong đó, số tiền vốn là 165.000.000 đồng; lãi trong hạn, lãi quá hạn là 128.449.015 đồng.

Kể từ ngày 08/4/2022 cho đến khi ông Võ K thanh toán hết nợ cho Ngân hàng CT, thì ông Võ K còn phải chịu tiền lãi quá hạn phát sinh trên số vốn gốc

còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1021/2017/HĐTDHM/NHCT821-BL ngày 10/3/2017. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất ông Võ K tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng CT cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất của Ngân hàng CT.

2/ Công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng CT và ông Võ K về phương thức, thời gian số tiền trả nợ như sau: Hàng tháng ấn định vào ngày 30, ông Võ K có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng CT số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*). Trong trường hợp tháng nào không đủ 30 ngày thì sẽ tính vào ngày cuối cùng của tháng đó và nêu thời gian trả nợ nhằm ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết thì sẽ dời vào ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp ông Võ K vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ thanh toán nào theo như thỏa thuận thì Ngân hàng CT được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thu hồi toàn bộ số nợ. Địa điểm giao nhận tiền: Theo sự thỏa thuận của các bên hoặc tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Trường hợp ông Võ K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền, Ngân hàng CT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ:

3.1/ Thừa đất số 431, diện tích 7.036m²; loại đất T+LNK, đất toạ lạc tại ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận QSD đất số BX 093885 do UBND thị xã N cấp cho ông Võ K vào ngày 19/12/2014.

Trong trường hợp Ngân hàng CT bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 431 này thì Ngân hàng CT dành quyền ưu tiên cho ông Võ D, bà Phạm M, ông Võ TM, bà Nguyễn TT được mua (nhận chuyển nhượng) đối với phần đất ông D, bà M, ông TM, bà TT đang sử dụng cất nhà ở trong trường hợp ông D, bà M, ông TM, bà TT có nhu cầu mua.

Riêng phần đất nền mộ ngang 04m x dài 08m và đường đi từ khu nền mộ ra đến lộ dal có bề ngang 02m không nằm trong phạm vi xử lý tài sản thế chấp thuộc thửa đất số 431 nêu trên (Kèm theo sơ đồ đo vẽ lập ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã N).

3.2/ Thừa đất số 520, diện tích 777m², loại đất trồng cây lâu năm; đất toạ lạc tại ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận QSD đất số BX 093886 do UBND thị xã N cấp cho ông Võ K vào ngày 19/12/2014.

Trường hợp thửa đất số 520 bị xử lý thì buộc ông Nguyễn VK và bà TA có trách nhiệm giao lại toàn bộ thửa đất số 520 nêu trên cho cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng CT.

3.3/ Thừa đất số 381, diện tích 918m², loại đất trồng lúa nước, đất toạ lạc tại ấp V, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận QSD đất số BX 093887 do UBND thị xã N cấp cho ông Võ K vào ngày 19/12/2014.

Trường hợp thửa đất số 381 bị xử lý thì buộc ông Nguyễn MM và bà Nguyễn TG có trách nhiệm giao lại toàn bộ thửa đất số 381 nêu trên cho cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho CT.

3.4/ Đình chỉ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng CT theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 1004B/2015-HĐTC/NHCT821-BL ngày 22/01/2015 đối với thửa đất số 559, tờ bản đồ số 12 loại đất thổ cư, diện tích 61,2m² đất tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 369051 do UBND thị xã N cấp cho ông Võ K và bà Nguyễn V vào ngày 07/7/2014.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí khác:

4.1/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ K phải chịu án phí là 14.672.000 đồng (*Mười bốn triệu, sáu trăm bảy mươi hai nghìn đồng*).

Ngân hàng CT không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*) theo biên lai thu số 0005119, ngày 19/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4.2/ Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: 5.821.524 đồng, ông Võ K phải chịu. Do Ngân hàng CT đã tạm ứng số tiền này nên ông Võ K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng CT số tiền 5.821.524 đồng (*Năm triệu, tám trăm hai mươi một nghìn, năm trăm hai mươi bốn đồng*).

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký tên và đóng dấu**

Đặng Thị Vàng