

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYỀN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 31/2025/DS-ST
Ngày: 31 – 3 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYỀN, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thanh Nhanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hiệp.

2. Bà Nguyễn Hồng Phụng.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 31 tháng 3 năm 2025 tại Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 55/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng N.**

Địa chỉ: Phố H, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng N: Ông **Nguyễn Hữu M**, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh P; địa chỉ: Ngân hàng N – Chi nhánh P, ấp 3, xã P, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; (đại diện uỷ quyền, theo giấy uỷ quyền số 220/GUQ-NHNoTP ngày 31 tháng 12 năm 2024); (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn L** (tên gọi khác: Nguyễn Văn L3).

Địa chỉ: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; (Có mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị Thu B.**

Địa chỉ: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn K.**

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; (Vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị Kim N.**

Địa chỉ: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; (Vắng mặt).

3. Ông **Nguyễn Kim K1**; (Vắng mặt).

4. Bà **Phạm Thị H**; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông **Nguyễn Văn Đ**; (Vắng mặt).

6. Bà **Đặng Thị L1**; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà **Võ Thuỳ L2**; (Vắng mặt).

8. Ông **Võ Văn T**; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

9. Ông **Võ Minh T1**; (Vắng mặt).

10. Bà **Trần Thị Mỹ T2**; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

11. Ông **Nguyễn Văn P.**

Địa chỉ: Khóm M, phường P, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng; (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 10 năm 2024 của nguyên đơn Ngân hàng N và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu M đều trình bày:

Ông Nguyễn Văn L3 (tên gọi khác: Nguyễn Văn L) và bà Nguyễn Thị Thu B ký Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201801235/HĐTD ngày 04-10-2018 với Ngân hàng N – Chi nhánh P (sau đây viết tắt là: Ngân hàng) với số tiền vốn vay nhận vào ngày 04-10-2018 là 185.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 10,5%/năm, lãi suất quá hạn là 15,75%/năm.

Ông L và bà B dùng tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201800459/HĐTC ngày 11-10-2018, tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L3, thửa số 342, 343, 114, 377 cùng tờ bản đồ số 10, diện tích 12.470m², trong đó có loại đất: Lnk 2.430m², đất Mù 10.040m², địa chỉ: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E868535 do Ủy ban

nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 04-01-1996.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201800460/HĐTC ngày 11-10-2018, tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn L3, thửa số 319, 136, 482 cùng tờ bản đồ số 03, diện tích 10.332m², loại đất: Mù, địa chỉ: Ấp Hoà Phú, xã Hoà Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B655902 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 30-7-1993.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, thời hạn trả nợ khoản vay đã hết và Ngân hàng nhiều lần yêu cầu trả nợ, nhưng các bị đơn không trả nên phát sinh nợ quá hạn từ ngày 03-10-2019. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông L và bà B trả nợ.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng yêu cầu Toà án xem xét giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn L (L3) và bà Nguyễn Thị Thu B trả nợ gốc và lãi phát sinh tại Hợp đồng tín dụng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 31-3-2025 tổng cộng là 326.289.150 đồng và lãi phát sinh đến ngày trả tất nợ, trong đó: Nợ gốc 185.000.000 đồng; lãi chưa trả 141.289.150 đồng, gồm: lãi trong hạn là 95.969.712 đồng và lãi quá hạn là 45.319.483 đồng.

Ngoài ra, ông L và bà B còn phải trả tiền lãi trong hạn và quá hạn phát sinh sau ngày 31-3-2025 đến ngày trả tất nợ. Trường hợp ông L và bà B không thanh toán đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Toà án tuyên cho Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản bảo đảm tiền vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201800459/HĐTC ngày 11-10-2018, tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L3, thửa số 342, 343, 114, 377 cùng tờ bản đồ số 10, D tích 12.470m² nêu trên để thu hồi nợ; Ngân hàng không yêu cầu xử lý khu mộ với số đo và diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án.

2. Trong biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17 tháng 12 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn L (tên gọi khác: Nguyễn Văn L3) đều trình bày:

Ông Nguyễn Văn L còn có tên gọi khác là Nguyễn Văn L3. Ông L thống nhất theo nội dung và yêu cầu của Ngân hàng, hiện nay ông và con của ông là bà Nguyễn Thị Thu B còn nợ của Ngân hàng với số tiền như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng là đúng.

Các tài sản thế chấp gồm các phần đất tọa lạc ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, gồm: Thửa số 114 hiện nay ông Nguyễn Văn L đang quản lý sử dụng; thửa số 377 ông L cho con là vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Đặng Thị L1 sử dụng, nhưng hiện nay đất bỏ trống và do ông Nguyễn Văn L đang quản lý sử dụng. Thửa đất số 342 và 343 hiện nay có 04 căn nhà gồm: Nhà của ông Nguyễn Kim K1 và bà Nguyễn Thị H; nhà của ông Nguyễn Văn L; nhà của bà Võ Thuỳ L2; nhà của ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Thu B hiện nay ông Võ Minh T1, bà

Trần Thị Mỹ T2 cùng sử dụng. Trên đất còn có 01 ngôi mộ của vợ ông L là bà Lê Thị T3 và các cây trồng của ông Nguyễn Văn L gắn liền với đất. Bà T3 chết vào năm 2013, bà T3 có các con là: Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Kim K1, Nguyễn Văn Đ; thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ của ông gồm có vợ chồng ông cùng các con của ông.

Ông L đồng ý trả các khoản tiền nợ cho Ngân hàng, nhưng xin được trả dần với số tiền vốn 20.000.000 đồng/năm, cho khi hết nợ gốc thì sẽ trả nợ lãi. Nếu ông L không trả nợ theo lời hứa, thì ông L đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là phần đất ruộng thửa số 114 và số 377 đã thế chấp cho Ngân hàng, nếu phát mãi 02 thửa đất này mà không đủ tiền trả nợ thì sẽ phát mãi tiếp phần đất và các căn nhà tại các thửa số 342 và 343.

3. Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Kim K1, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đặng Thị L1, bà Võ Thuỳ L2, ông Võ Văn T, ông Võ Minh T1, bà Trần Thị Mỹ T2, ông Nguyễn Văn P đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia tố tụng, lấy lời khai, nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không lý do, cũng không nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ và văn bản ghi ý kiến của Ông, Bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng; Tòa án cũng không lấy lời khai của Ông, Bà được.

4. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa sơ thẩm phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Văn L đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không tham gia tố tụng là đã không thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu buộc các bị đơn trả lại tiền vay và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là có cơ sở chấp nhận, nhưng cần dành quyền ưu tiên cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần căn nhà của mình đang sử dụng; không xử lý đối với ngôi mộ và phần đất gắn liền với mộ của bà Lê Thị T3.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] Thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu B trả lại tiền vay; do các bị đơn có nơi cư trú tại ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, nên đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng giải quyết là đúng thẩm quyền, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 B1 luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Kim K1, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đặng Thị L1, bà Võ Thuỳ L2, ông Võ Văn T, ông Võ Minh T1, bà Trần Thị Mỹ T2, ông Nguyễn Văn P đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ hai lần nhưng đều vắng mặt không lý do. Việc vắng mặt này không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc các bị đơn trả nợ vay:

[2.1] Ngân hàng và bị đơn ông Nguyễn Văn L đều thống nhất với nhau là ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu B ký Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201801235/HĐTD ngày 04-10-2018 với Ngân hàng N – Chi nhánh P vay số tiền vốn là 185.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 10,5%/năm, lãi suất quá hạn là 15,75%/năm, đến nay không thanh toán nợ gốc và lãi. Nay còn nợ tiền vốn và lãi suất theo lời trình bày của bên nguyên đơn là đúng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xác định các tình tiết này là sự thật.

Theo giấy uỷ quyền ngày 03-10-2018, bên uỷ quyền: Nguyễn Thị Thu B (bên A), bên được uỷ quyền (bên B): Nguyễn Văn L3, có nội dung: Bằng uỷ quyền này bên B là người đại diện được quyền đại diện bên A xác lập, thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại AgriBank Chi nhánh P bao gồm và không giới hạn như sau: Lập, ký và cung cấp phương án vay vốn, hồ sơ tài liệu theo yêu cầu của AgriBank liên quan đến vay vốn, ký Hợp đồng tín dụng và các vấn đề liên quan đến vay vốn; ký chứng từ và nhận tiền vay; ký trên chứng từ và thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết cho AgriBank Chi nhánh P; ký hợp đồng bảo đảm tiền vay, về xử lý tài sản bảo đảm và các vấn đề có liên quan; giấy uỷ quyền có giá trị từ ngày ký cho đến ngày 03-10-2028.

Đến ngày 04-10-2018 bên cho vay: Ngân hàng N (AgriBank) – Chi nhánh P với bên vay: Ông/Bà Nguyễn Văn L3 cùng giấy uỷ quyền ngày 03-10-2018 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201801235/HĐTD với số tiền vay: 185.000.000 đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu đồng); vay sử dụng vào mục

đích của hộ gia đình, xây dựng công trình ao nuôi tôm bán thâm canh; thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng; kỳ hạn trả gốc, lãi thực hiện theo phụ lục kèm theo; Lãi suất trong hạn 10,5%/năm trên nợ gốc, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 5%/năm, phí vay trả trong ngày 0,1%/số tiền trả.

[2.2] Đây là hợp đồng vay có kỳ hạn, Ngân hàng đã giải ngân cho ông L và bà B số tiền vốn vay là 185.000.000 đồng, nhưng cho đến nay không trả nợ vốn vay và tiền lãi cho Ngân hàng, số nợ này chuyển sang nợ quá hạn. Việc ông L và bà B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi là vi phạm Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết, ông L và bà B có lỗi nên phải chịu mọi hậu quả theo hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng yêu cầu Toà án xem xét buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu B trả nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 31-3-2025 với tổng cộng số tiền là 326.289.150 đồng (Ba trăm hai mươi sáu triệu hai trăm tám mươi chín nghìn một trăm năm mươi đồng), trong đó gồm: Nợ gốc 185.000.000 đồng; lãi chưa trả là 141.289.150 đồng (lãi trong hạn 95.969.712 đồng và lãi quá hạn 45.319.483 đồng); ngoài ra, ông L và bà B còn phải trả lãi phát sinh ngày 31-3-2025 cho đến ngày trả hết nợ.

Mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập là phù hợp quy định pháp luật và số tiền lãi theo yêu cầu của Ngân hàng là đã áp dụng tính tiền lãi đúng theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông L, bà B trả tiền vốn và tiền lãi nêu trên là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp:

Ngân hàng yêu cầu ông L và bà B thanh toán nợ, nếu không thanh toán đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng thì đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm tiền vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201800459/HĐTC ngày 11-10-2018, tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L3, thửa số 342, 343, 114, 377; Ngân hàng không yêu cầu xử lý khu mộ với số đo và diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án, yêu cầu này được Hội đồng xét xử xem xét như sau:

[3.1] Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201800459/HĐTC ngày 11-10-2018 mà các bên ký kết, giữa bên nhận thế chấp (bên A): Ngân hàng N (AgriBank) – Chi nhánh P với bên thế chấp (bên B): Nguyễn Văn L3, Nguyễn Thị Thu B thì tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất thửa số 342, 343, 114, 377; tờ bản đồ số 10; diện tích 12.470m², trong đó: Đất Lnk 2.430m², đất Mùa 10.040m²; địa chỉ: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; thời hạn sử dụng: 15-10-2043, ngày 15-10-2063; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 868535, số vào sổ: 00194, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04-01-1996 cho hộ ông Nguyễn Văn L.

Theo văn bản số 64/UBND-VP ngày 16-01-2025 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên trả lời cho Tòa án thì hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là dựa trên sổ hộ khẩu tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn L3 (L); tại văn bản số 174/CAH ngày 17-12-2024 của Công an huyện Mỹ Xuyên cung cấp thông tin cho Tòa án thì những người từ 18 tuổi trở lên trong hộ ông Nguyễn Văn L vào thời điểm năm 1996 có gồm có: Lê Thị T4, sinh năm 1953, chủ hộ; Nguyễn Văn K, sinh năm 1976; Nguyễn Văn L3, sinh năm 1951; Võ Văn T, sinh năm 1973.

Theo biên bản lấy lời khai của ông L ngày 17 tháng 12 năm 2024, thì ông L trình bày: Vợ ông là bà Lê Thị T4 tên là T3; bà T3 chết vào năm 2013, các con của bà T3 gồm có: ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Kim K1, ông Nguyễn Văn Đ.

[3.2] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31-12-2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên cùng các cơ quan có thẩm quyền có kết quả như sau:

* Thửa đất số 114 có tứ cận:

- Hướng đông giáp đất ông Lê Văn T5.
- Hướng tây giáp đất ông Đặng Văn C (C1).
- Hướng nam giáp đất ông Đặng Văn S.
- Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn D.

Đất sử dụng làm ao; trên đất có căn chòi của ông Nguyễn Văn L.

Hiện nay ông Nguyễn Văn L đang quản lý sử dụng.

* Thửa đất số 377 có tứ cận:

- Hướng đông giáp đất ông Đặng Văn B1.
- Hướng tây giáp đất ông Đặng Văn H1.
- Hướng nam giáp đất ông Đặng Văn D1.
- Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn L.

Đất sử dụng làm ao. Hiện nay ông Nguyễn Văn L đang quản lý sử dụng.

* Thửa đất số 342 và số 343 hiện nay thành một mẫu chung, có tứ cận:

- Hướng đông giáp thửa đất số 341.
- Hướng tây giáp thửa đất số 344 và 376.
- Hướng nam giáp thửa đất số 377.
- Hướng bắc giáp kênh thủy lợi.

02 thửa đất này hiện nay có 04 căn nhà gồm: Nhà của ông Nguyễn Kim K1 và bà Nguyễn Thị H; nhà của ông Nguyễn Văn L; nhà của bà Võ Thuỳ L2; nhà

của ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Thu B hiện nay ông Võ Minh T1, bà Trần Thị Mỹ T2 cùng sử dụng; 01 khu mộ của bà Lê Thị T3 và các cây trồng của ông Nguyễn Văn L gắn liền với đất gồm có: Kiêng, mít, dừa, chuối, xoài, khế, ổi, bạch đàn, vú sữa, ớt, sả.

[3.3] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chủ thể thế chấp là phù hợp pháp luật. Nên nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và tài sản gắn liền là có cơ sở. Về căn nhà – là tài sản của ông K1, bà H, bà L2, bà B, ông T, tuy đây là tài sản riêng của ông, bà, nhưng ông, bà không có ý kiến phản đối với yêu cầu của nguyên đơn nên cần xử lý phát mãi khi nguyên đơn có yêu cầu, nhưng do tài sản hình thành trước khi thế chấp nên dành quyền ưu tiên cho ông K1, bà H, bà L2, bà B, ông T được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà của mình tại thửa đất số 342 và số 343, tờ bản đồ số 10, toạ lạc ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng. Không xử lý đối với phần đất liên quan đến ngôi mộ của bà Lê Thị T3, vì Ngân hàng không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[4] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201800460/HĐTC ngày 11-10-2018, tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn L3, thửa số 319, 136, 482 cùng tờ bản đồ số 03, diện tích 10.332m², loại đất: Mù, địa chỉ: Ấp Hoà Phú, xã Hoà Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Từ những phân tích trên, cần buộc ông L và bà B có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 31-3-2025 là 326.289.150 đồng, trong đó: Nợ gốc 185.000.000 đồng; lãi chưa trả 141.289.150 đồng (lãi trong hạn 95.969.712 đồng và lãi quá hạn 45.319.483 đồng). Ngoài ra, ông L và bà B còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 357 B1 luật Dân sự năm 2015, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết theo quy định tại Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

Căn cứ vào Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, trường hợp ông L và bà B không thanh toán nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 342, 343, 114, 377 cùng tờ bản đồ số 10, diện tích 12.470m² nêu trên để thu hồi nợ và các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, dành quyền ưu tiên cho ông Nguyễn Kim K1 và bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thuỳ L2, ông Võ Văn T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà của Ông, Bà khi có nhu cầu tại thửa đất số 342, 343 cùng tờ bản đồ số 10, địa chỉ đất tại: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; Không phát mãi, xử lý đối với phần đất gắn liền với ngôi mộ của bà Lê Thị T3 tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, địa chỉ đất tại: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

[6] Ông L xin gia hạn thời gian trả nợ, nhưng không được bên Ngân hàng chấp nhận, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[7] Do đó, lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông L và bà B phải chịu là 10.570.000 đồng (Mười triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng). Ngân hàng đã tạm nộp xong, nên ông L và bà B phải nộp để trả lại cho Ngân hàng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 B1 luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7.1] Ông L và bà B có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, đáng lẽ Ông, Bà phải chịu án phí dân sự, cụ thể: $326.289.150 \text{ đồng} \times 5\% = 16.314.457 \text{ đồng}$ (Mười sáu triệu ba trăm mười bốn nghìn bốn trăm năm mươi bảy đồng), nhưng ông L là người cao tuổi và thuộc trường hợp được miễn án phí sơ thẩm nên được miễn tiền án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Vì vậy, bà B phải chịu án phí là 8.157.228 đồng.

[7.2] Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận toàn bộ, nên trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo quy định của pháp luật.

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 2 Điều 92, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 và 3 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 322, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L (tên gọi khác: Nguyễn Văn L3) và bà Nguyễn Thị Thu B trả tiền nợ vay và xử lý tài sản thế chấp.

1.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L (tên gọi khác: Nguyễn Văn L3) và bà Nguyễn Thị Thu B L1 đới trả cho Ngân hàng N số tiền tổng cộng là 326.289.150

đồng (Ba trăm hai mươi sáu triệu hai trăm tám mươi chín nghìn một trăm năm mươi đồng) tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 31 tháng 3 năm 2025, trong đó gồm:

- Tiền nợ gốc: 185.000.000 đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu đồng).
- Lãi suất trong hạn: 95.969.712 đồng (Chín mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm mười hai đồng).
- Lãi suất quá hạn: 45.319.483 đồng (Bốn mươi lăm triệu ba trăm mười chín nghìn bốn trăm tám mươi B đồng).

1.2. Về tiền lãi chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (tức là ngày 01 tháng 4 năm 2025), ông Nguyễn Văn L (tên gọi khác: Nguyễn Văn L3) và bà Nguyễn Thị Thu B còn tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201801235/HĐTD ngày 04 tháng 10 năm 2018, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số tín dụng số 7608LAV201801235/HĐTD ngày 04 tháng 10 năm 2018, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng N (Chi nhánh P), thì lãi suất mà ông L (L3) và bà B phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N.

1.3. Về xử lý tài sản thế chấp: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng N có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Văn L (tên gọi khác: Nguyễn Văn L3) và bà Nguyễn Thị Thu B không trả tiền nợ nêu trên, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201800459/HĐTC ngày 11 tháng 10 năm 2018 đó là các phần đất thửa số 342, 343, 114, 377; tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04 tháng 01 năm 1996 cho hộ ông Nguyễn Văn L và các tài sản gắn liền với thửa đất, trong đó: Dành quyền ưu tiên cho ông Nguyễn Kim K1 và bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thuỳ L2, ông Võ Văn T được quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà của ông K1, bà H, bà L2, ông T khi có nhu cầu tại thửa đất số 342, 343 cùng tờ bản đồ số 10, địa chỉ đất tại: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; Không phát mãi, xử lý đối với ngôi mộ và phần đất gắn liền với ngôi mộ của bà Lê Thị T3 tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, địa chỉ đất tại: Ấp K, xã 2, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

Khi ông Nguyễn Văn L (tên gọi khác: Nguyễn Văn L3) và bà Nguyễn Thị Thu B trả hết nợ, thì Ngân hàng N phải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn L (tên gọi khác: Nguyễn Văn L3) và bà Nguyễn Thị Thu B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu B phải chịu án phí là 8.157.228 đồng (Tám triệu một trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi tám đồng) án phí sơ thẩm.

2.2. Bị đơn ông Nguyễn Văn L (tên gọi khác: Nguyễn Văn L3) thuộc trường hợp được miễn án phí sơ thẩm nên không nộp tiền án phí sơ thẩm.

2.3. Trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 7.419.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm mười chín nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005647 ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyễn Văn L (tên gọi khác: Nguyễn Văn L3) và bà Nguyễn Thị Thu B liên đới chịu 10.570.000 đồng (Mười triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng); Ngân hàng N đã tạm nộp xong, nên ông L (L3) và bà B phải nộp 10.570.000 đồng (Mười triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng) để trả lại cho Ngân hàng N. Chi phí này đã được chi xong.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày Tòa án tổng đạt bản án theo quy định của pháp luật, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

5. Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được 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, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các Đ sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Cao Thanh Nhanh