

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 39/2024/DS-ST.

Ngày: 29/5/2024.

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Hiệp

Bà Nguyễn Hồng Phụng

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Hoàng Bửu – Thư ký Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2023/TLST-DS, ngày 19 tháng 01 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2024/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu M – Phó giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thạnh Phú, Sóc Trăng (có mặt).

Địa chỉ: Số 126 ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1/ Ông Tô Văn B, sinh năm 1954 (vắng mặt).

2/ Bà Trần Thị D, sinh năm 1954 (vắng mặt).

3/ Ông Tô Văn K, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Tô Thị T, sinh năm 1977 (vắng mặt).

2/ Bà Huỳnh Thị B1 (vắng mặt).

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

- 3/ Bà Tô Thị P, sinh năm 1973 (vắng mặt).
4/ Ông Võ Văn C (vắng mặt).
5/ Ông Võ Minh K (vắng mặt).
6/ Bà Thái Thị Thanh T (vắng mặt).
7/ Ông Tô Quốc K2, sinh năm 1979 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
8/ Bà Tô Thị E, sinh năm 1982 (vắng mặt).
9/ Ông Nguyễn Văn T (vắng mặt).
10/ Bà Nguyễn Thị Huỳnh N (vắng mặt).
11/ Bà Nguyễn Thị S (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
12/ Bà Nguyễn Thị T (vắng mặt).
13/ Ông Tô Quốc M (vắng mặt).
14/ Bà Ong Thị L (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
15/ Ông Dương Văn Q (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp An Hòa, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, tài liệu có trong hồ sơ, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam là ông Nguyễn Hữu M trình bày: Do có nhu cầu vay vốn để nuôi tôm, ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K có ký Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201701854/HĐTD ngày 15/12/2017 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thanh Phú Sóc Trăng vay số tiền 190.000.000 đồng, nhận tiền vay ngày 22/12/2017.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K đã dùng tài sản của gia đình để thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700536/HĐTC ngày 15/12/2017, ký giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thanh Phú Sóc Trăng với ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K. Tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 350, diện tích 500m²; thửa số 150, diện tích 1.691m²; thửa số 119, diện tích 1.085m²; thửa số 121, diện tích 4.819m², thửa số 149, diện tích 8.226m²; thửa số 120, diện tích 446m², tờ bản đồ số 04, địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0710404 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp ngày 04/11/1994 cho hộ ông Tô Văn B đứng tên.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, thời hạn trả nợ khoản vay đã hết, Ngân hàng nhiều lần thông báo nhưng ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K không đến thanh toán nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng dẫn đến phát sinh nợ quá hạn kể từ ngày 13/11/2018.

Nay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam yêu cầu Toà án Nhân dân huyện M giải quyết buộc ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K trả nợ (gốc và lãi phát sinh) tạm tính đến ngày 29/5/2024 là 244.832.744 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 107.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 84.382.566 đồng; nợ lãi quá hạn: 53.450.178 đồng) và yêu cầu tiếp tục trả tiền lãi suất phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/5/2024 đến ngày trả tất nợ.

Trong trường hợp ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K không thanh toán đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng yêu cầu được quyền phát mãi các tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 350, diện tích 500m²; thửa số 150, diện tích 1.691m²; thửa số 119, diện tích 1.085m²; thửa số 121, diện tích 4.819m², thửa số 149, diện tích 8.226m²; thửa số 120, diện tích 446m², tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0710404 do UBND huyện M cấp ngày 04/11/1994 cho hộ ông Tô Văn B đứng tên để thu hồi nợ.

- *Đối với các bị đơn ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các thông báo, văn bản tố tụng cho các bị đơn biết và Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần, nhưng các bị đơn nêu trên không nộp văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có mặt tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo thông báo của Tòa án, không đến tham gia phiên tòa xét xử.

- *Đối với Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T, bà Huỳnh Thị B1, bà Tô Thị P, ông Võ Văn C, ông Võ Minh K, bà Thái Thị Thanh T, ông Tô Quốc K2, bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Huỳnh N, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T, ông Tô Quốc M, bà Ông Thị L:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các thông báo, văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên biết và Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần, nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên không nộp văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có mặt tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo thông báo của Tòa án, không đến tham gia phiên tòa xét xử.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Q trình bày:* Đối với thửa đất 149 của ông Tô Văn B, bà Trần Thị D đang thế chấp cho Ngân hàng, khi Tòa án thẩm định tại tài sản tranh chấp thì gia đình ông B cung cấp thông tin ông Q thuê nuôi tôm cùng với ông Nguyễn Văn T (con rể ông B, bà D) là không đúng. Ông Q cho rằng không có cùng với ông Trung thuê thửa đất này, ông Q cũng không có đầu tư gì trên thửa đất. Việc ông B, bà D thế chấp thửa đất số 149 để vay tiền của Ngân hàng không có ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q nên ông không có liên quan gì trong vụ án, ông Q cũng không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

1. Về tổ tụng: Các bị đơn ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T, bà Huỳnh Thị B1, bà Tô Thị P, ông Võ Văn C, ông Võ Minh K, bà Thái Thị Thanh T, ông Tô Quốc K2, bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Huỳnh N, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T, ông Tô Quốc M, bà Ong Thị L và ông Dương Văn Q đã được Toà án triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên 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 bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 271, khoản 1, 3 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam:

- Buộc bị đơn ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 29/5/2024 là 244.832.744 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 107.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 84.382.566 đồng; nợ lãi quá hạn: 53.450.178 đồng) và tiếp tục trả tiền lãi suất phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/5/2024 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ.

- Trong trường hợp các bị đơn Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng 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 7608LCP201700536/HĐTC ngày 15/12/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 350, diện tích 500m²; thửa số 150, diện tích 1.691m²; thửa số 119, diện tích 1.085m²; thửa số 121, diện tích 4.819m², thửa số 149, diện tích 8.226m²; thửa số 120, diện tích 446m², tờ bản đồ số 04 và tài sản gắn liền với đất để Ngân hàng thu hồi nợ.

- Buộc ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K, bà Tô Thị T ông Tô Quốc K2, bà Huỳnh Thị B1 có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 119, diện tích 1.085m²; thửa đất số 120, diện tích 446m²; thửa số 350, diện tích 500m²; thửa số 150, diện tích 1.691m², tờ bản đồ số 4 và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 diện tích 06m x 15m có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường 10, mái tol xi măng, nền gạch men có mái che phía trước: cột đúc sẵn, mái lá tol thiếc, đỡ mái sắt hộp, nền gạch men khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

- Buộc bà Nguyễn Thị T, Tô Quốc M, Ong Thị L có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 350, diện tích 500m²; thửa đất số 150, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.691m², địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Tô Văn B và bà Trần Thị D, ông Tô Văn K khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Dành quyền cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T, Tô Quốc M, Ong Thị L được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà khi có nhu cầu tại thửa đất số 150, diện tích 1.691 m²; thửa đất số 350, diện tích 500m², tờ bản đồ số 4, địa chỉ nhà và đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi có nhu cầu.

- Buộc ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K cùng bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 8.226m², địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

- Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P, ông Võ Văn C cùng ông Võ Minh K, bà Thái Thị Thanh T; bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.819m², địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Dành quyền cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P, ông Võ Văn C cùng ông Võ Minh K, bà Thái Thị Thanh T; bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị S được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà khi có nhu cầu tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.819m² địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi có nhu cầu.

Đề nghị Hội đồng xét xử 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:

Về tố tụng:

[1] Các bị đơn ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T, bà Huỳnh Thị B1, bà Tô Thị P, ông Võ Văn C, ông Võ Minh K, bà Thái Thị Thanh T, ông Tô Quốc K2, bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Huỳnh N, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T, ông Tô Quốc M, bà Ong Thị L và ông Dương Văn Q đã được Tòa án triệu tập tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử thống nhất 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 các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Về nội dung:

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam cho rằng: Ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K đã ký Hợp đồng tín dụng 7608LAV201701854/HĐTD ngày 15/12/2017 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam để vay số tiền 190.000.000 đồng, nhận tiền giải ngân vào ngày 22/12/2017, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 22/12/2017.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thanh Phú Sốc Trăng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700536/HĐTC ngày 15/12/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 350, diện tích 500m²; thửa số 150, diện tích 1.691m²; thửa số 119, diện tích 1.085m²; thửa số 121, diện tích 4.819m², thửa số 149, diện tích 8.226m²; thửa số 120, diện tích 446m², tờ bản đồ số 04, địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số D0710404 do UBND huyện M cấp ngày 04/11/1994 cho hộ ông Tô Văn B đứng tên.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Tô Văn B và bà Trần Thị D và ông Tô Văn K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nên đã vi phạm hợp đồng giao kết giữa các bên. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh tại Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/5/2024 là 244.832.744 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 107.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 84.382.566 đồng; nợ lãi quá hạn: 53.450.178 đồng) và yêu cầu tiếp tục trả tiền lãi suất phát sinh kể từ ngày 30/5/2024 đến ngày trả tất nợ.

[3] Chứng cứ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đã cung cấp gồm có hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, các tài liệu, chứng cứ khác kèm theo như đã nêu trên. Ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K không có ý kiến gì phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Cho nên có căn cứ xác định việc ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K đã ký hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng, đến nay còn nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/5/2024 là 244.832.744 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 107.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 84.382.566 đồng; nợ lãi quá hạn: 53.450.178 đồng) là có thật.

[4] Nhận thấy, khi thực hiện thỏa thuận vay tài sản, nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đã thực hiện việc giao đầy đủ số tiền vay như thỏa thuận cho ông Tô Văn B và bà Trần Thị D và ông Tô Văn K, nhưng khi đến thời hạn thanh toán, ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền vay cho Ngân hàng làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của nguyên đơn, 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K có nghĩa vụ trả nợ gốc 107.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về tiền lãi: Đối với số tiền lãi nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng giữa nguyên đơn và các bị đơn 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 bị đơn phải trả tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/5/2024 là 137.832.744 đồng (trong đó nợ lãi trong hạn: 84.382.566 đồng; nợ lãi quá hạn: 53.450.178 đồng)

và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 30/5/2024 cho đến khi trả hết nợ là có căn cứ được chấp nhận.

[6] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K đã thế chấp tài sản đảm bảo nợ vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700536/HĐTC ngày 15/12/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 350, diện tích 500m²; thửa số 150, diện tích 1.691m²; thửa số 119, diện tích 1.085m²; thửa số 121, diện tích 4.819m², thửa số 149, diện tích 8.226m²; thửa số 120, diện tích 446m², tờ bản đồ số 04, địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số D0710404 do UBND huyện M cấp ngày 04/11/1994 cho hộ ông Tô Văn B đứng tên. Nhận thấy, hợp đồng đã được chứng thực, đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã G và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không ai phản đối việc thế chấp tài sản của các bị đơn ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K. Vì vậy, trong trường hợp bị đơn ông Tô Văn B, bà Trần Thị D và ông Tô Văn K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có quyền 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.

[7] Qua kết quả thẩm định tại chỗ, quyền sử dụng đất đã thế chấp có hiện trạng như sau:

- Thửa đất số 119, diện tích 1.085m²; Thửa đất số 120, diện tích 446m² hiện nay do ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K, bà Tô Thị T, ông Tô Quốc K2, bà Huỳnh Thị B1 quản lý, sử dụng.

- Trên thửa đất số 350 và thửa 150 hiện nay có 02 căn nhà, cụ thể:

- + Căn nhà của gia đình ông Tô Văn B, bà Trần Thị D cùng với con là ông Tô Văn K, bà Tô Thị T, ông Tô Quốc K2, dâu bà Huỳnh Thị B1 đang cùng quản lý, sử dụng. Nhà ở diện tích 06m x 15m có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường 10, mái tol xi măng, nền gạch men có mái che phía trước: cột đúc sẵn, mái lá tol thiếc, đỡ mái sắt hộp, nền gạch men;

- + Căn nhà của gia đình bà Nguyễn Thị T đang quản lý, sử dụng cùng với con là Tô Quốc M và con dâu là Ong Thị L: Nhà cấp 4, diện tích 06m x 14m có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường 10, mái tol thiếc, la phòng nhựa, nền gạch men.

Do đó cần buộc ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K, bà Tô Thị T, ông Tô Quốc K2, bà Huỳnh Thị B1 có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 119, diện tích 1.085m²; thửa đất số 120, diện tích 446m²; thửa số 350, diện tích 500m²; thửa số 150, diện tích 1.691m², tờ bản đồ số 4 và tài sản trên đất khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Buộc bà Nguyễn Thị T, Tô Quốc M, Ong Thị L có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 350, diện tích 500m²; thửa đất số 150, diện tích 1.691m², tờ bản đồ số 4 cho ông Tô Văn B và bà Trần Thị D, ông Tô Văn K khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Dành quyền cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T, Tô Quốc M, Ong Thị L được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan

đến căn nhà khi có nhu cầu tại thửa số 350; thửa đất số 150, tờ bản đồ số 4, địa chỉ nhà và đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi có nhu cầu.

- Thửa đất số 149, diện tích 8.226m², tờ bản đồ số 4: Toàn bộ thửa đất ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K, bà Tô Thị T, ông Tô Quốc K2, bà Huỳnh Thị B1 cùng gia đình bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng nuôi tôm.

Do đó cần buộc ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K, bà Tô Thị T, ông Tô Quốc K2, bà Huỳnh Thị B1, Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 149, diện tích 8.226m² khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

- Thửa 121, diện tích 4.819m². Trên thửa đất ông Tô Văn B có cho gia đình 02 người con xây dựng nhà ở, cụ thể:

+ Nhà của hộ bà Tô Thị P và ông Võ Văn C đang quản lý, sử dụng với con là Võ Minh K, con dâu Thái Thị Thanh T: Nhà cấp 4, diện tích 4,5m x 12m có kết cấu: cột bê tông cốt thép, tường 10, mái tol thiếc, mái đỡ gỗ, la phong nhựa, nền gạch men; Mái che, diện tích 6m x 2m: cột bê tông cốt thép, đỡ mái sắt hộp, mái tol thiếc, nền xi măng + nền gạch men.

+ Nhà của hộ bà Tô Thị E và ông Nguyễn Văn T đang quản lý, sử dụng với con là Nguyễn Thị Huỳnh N và mẹ của ông Nguyễn Văn T là bà Nguyễn Thị S: Nhà chính diện tích 4,5m x 12m có kết cấu: cột cây, vách tường 10 (mặt tiền), vách hai bên tol thiếc, mái tol thiếc, nền gạch men; Nhà phụ: diện tích 3,2m x 12m có kết cấu: cột sắt hộp, vách tol thiếc, mái tol thiếc, nền xi măng.

Do đó cần buộc bà Tô Thị P, ông Võ Văn C, ông Võ Minh K, bà Thái Thị Thanh T, bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa 121, diện tích 4.819m², tờ bản đồ số 4 cho ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Dành quyền cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P và ông Võ Văn C, ông Võ Minh K, bà Thái Thị Thanh T, bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị S được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà khi có nhu cầu tại thửa số 121, tờ bản đồ số 4, địa chỉ nhà và đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi có nhu cầu.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng, ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K phải liên đới chịu. Do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đã nộp tạm ứng trước nên ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K có nghĩa vụ liên đới nộp 700.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[9] Về án phí:

- Các bị đơn ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.241.637 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam được nhận lại tiền tạm ứng án phí 6.807.000 đồng theo biên lai thu số 0002830 ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[10] 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 vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 238; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273; Điều 278; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/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

Căn cứ Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

2. Buộc các bị đơn ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K liên đới nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 29/5/2024 là 244.832.744 đồng (trong đó tiền nợ gốc: 107.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 84.382.566 đồng; nợ lãi quá hạn: 53.450.178 đồng) và tiếp tục trả tiền lãi suất phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/5/2024 cho đến ngày trả hết nợ.

3. Trong trường hợp các bị đơn ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng 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 7608LCP201700536/HĐTC ngày 15/12/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 350, diện tích 500m²; thửa số 150, diện tích 1.691m²; thửa số 119, diện tích 1.085m²; thửa số 121, diện tích 4.819m², thửa số 149, diện tích 8.226m²; thửa số 120, diện tích 446m², tờ bản đồ số 04, địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số D0710404 do UBND huyện M cấp ngày 04/11/1994 cho hộ ông Tô Văn B đứng tên và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 350, thửa số 150, tờ bản đồ số 04 là căn nhà của ông Tô Văn B, bà Trần Thị D gồm: Nhà ở diện tích 06m x 15m có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường 10, mái tol xi măng, nền gạch men có mái che phía trước: cột đúc sẵn, mái lá tol thiếc, đỡ mái sắt hộp, nền gạch men. Nhà và đất tọa lạc Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng

nhận Quyền sử dụng đất số D0710404 do UBND huyện M cấp ngày 04 tháng 11 năm 1994 cho hộ ông Tô Văn B đứng tên để thu hồi nợ.

4. Buộc ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K, bà Tô Thị T, ông Tô Quốc K2, bà Huỳnh Thị B1 có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 119, diện tích 1.085m²; thửa đất số 120, diện tích 446m²; thửa số 350, diện tích 500m²; thửa số 150, diện tích 1.691m², tờ bản đồ số 4 và tài sản trên thửa đất số 350, thửa số 150 là căn nhà cấp 4 diện tích 06m x 15m có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường 10, mái tol xi măng, nền gạch men có mái che phía trước: cột đúc sẵn, mái lá tol thiếc, đỡ mái sắt hộp, nền gạch men khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

5. Buộc bà Nguyễn Thị T, Tô Quốc M, Ông Thị L có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 350, diện tích 500m²; thửa đất số 150, diện tích 1.691m², tờ bản đồ số 4, địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Dành quyền cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T, Tô Quốc M, Ông Thị L được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà khi có nhu cầu tại thửa đất số 150, diện tích 1.691 m²; thửa đất số 350, diện tích 500m², tờ bản đồ số 4, địa chỉ nhà và đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi có nhu cầu.

6. Buộc ông Tô Văn B và bà Trần Thị D, ông Tô Văn K bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 8.226m², địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

7. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P, ông Võ Văn C, ông Võ Minh K, bà Thái Thị Thanh T, bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất thửa số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.819m², địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Dành quyền cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P, ông Võ Văn C, ông Võ Minh K, bà Thái Thị Thanh T, bà Tô Thị E, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị S được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà khi có nhu cầu tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.819m² địa chỉ đất tại Ấp H, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khi có nhu cầu.

8. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng, ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K phải liên đới chịu. Do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đã nộp tạm ứng trước nên ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K có nghĩa vụ liên đới nộp 700.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

9. Về án phí: Các bị đơn ông Tô Văn B, bà Trần Thị D, ông Tô Văn K phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.241.637 đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam được nhận lại tiền tạm ứng án phí 6.807.000 đồng theo biên lai thu số 0002830 ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

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 toà thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, điều 7a 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 M;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THA dân sự huyện M;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ái Mỹ