

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 01/2024/KDTM-ST

Ngày: 18-9-2024

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Luân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ngô Văn Tân

2. Ông Ngô Hoàng Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Ni – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thư - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2024/TLST-KDTM, ngày 27 tháng 02 năm 2024, về “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N1;

Địa chỉ: Số B, L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H; địa chỉ: A Chi nhánh T5 - Số B, Đường T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đại diện theo Văn bản ủy quyền số 213/GUQ-NHNoTT ngày 25-12-2023 (có mặt).

- Các bị đơn:

1. Bà Lâm Hồng H1, sinh năm: 1967 (có mặt);

2. Ông Dương T, sinh năm: 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Bà Dương Thị Lệ T1; địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
2. Ông Dương Thanh H2; địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
3. Bà Dương Thị Nguyệt C; địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
4. Bà Phùng Thị C1; địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
5. Ông Võ Tấn P; địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
6. Ông Tăng Xem H3; địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
7. Ông Hứa Minh T2; địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.
8. Bà Sơn Thị L; địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2 và bà L:* Bà Lâm Thị Hằng N và bà Nguyễn Thị Tiết C2, cùng địa chỉ liên hệ: Số A, ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có đơn yêu cầu xét xử mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 06-11-2023 của nguyên đơn Ngân hàng N1 trình bày:*

Ngày 09-3-2018, Ngân hàng N1 đã giải ngân cho bà Lâm Hồng H1 số tiền vốn vay 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 06/C/18/HĐTD ngày 08-3-2018 và Giấy nhận nợ ngày 09-3-2018 để bổ sung chi phí sản xuất, kinh doanh bánh mì; thời hạn vay đến ngày 09-01-2019; lãi suất trong hạn 10%/năm, lãi chậm trả 05%/năm, lãi suất nợ quá hạn 15%/năm. Để đảm bảo khoản vay, bà H1 và ông Dương T có thể chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc các Thửa số 183, 771, 744, cùng Tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0707933, sổ vào sổ cấp GCN: 00176 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13-5-1995 cho hộ ông Dương Tiếu .

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà H1 đã không thực hiện đúng như cam kết trong hợp đồng, Ngân hàng đã thông báo nợ đến hạn, quá hạn, cán bộ tín dụng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở và yêu cầu bà H1 thanh toán nợ cho Ngân hàng, nhưng bà H1 không thực hiện thanh toán nợ vay và lãi đúng hạn.

Ngân hàng N1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng N1 toàn bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 06-11-2023, nợ gốc 120.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 5.890.411 đồng; nợ lãi quá hạn 149.706.164

đồng; tổng cộng là 275.596.575 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng).

2. Buộc bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng N1 kể từ ngày 07-11-2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp, bà Lâm Hồng H1, ông Dương T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ vay.

** Đối với các bị đơn Dương T và bà Lâm Hồng H1:* Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho các bị đơn tại nơi cư trú hợp lệ theo quy định pháp luật. Kể từ khi thụ lý vụ án, các bị đơn không nộp văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành xác minh ghi ý kiến của các bị đơn tại nơi cư trú nhưng không được nên không có lời trình bày.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17-5-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Phụng C3 trình bày:*

Trước năm 2017, ông Quản Minh T3 có nhận cổ đất ruộng của bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T tại thửa đất 744, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Đến năm 2017, ông Quản Minh T3 thỏa thuận chuyển nhượng quyền cổ đất này cho bà Huỳnh Phụng C3 để nhận lại số tiền cổ tiền cổ đất, các bên có lập thành Tờ nhượng quyền cổ đất ruộng ngày 14-5-2017, bà C3 đã giao đủ tiền cho ông T3 và nhận đất ruộng canh tác. Nay Ngân hàng N1 yêu cầu bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T phải thanh toán toàn bộ nợ vay, trường hợp, bà H1 và ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp, trong đó có Thửa đất 744, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thì bà C3 đồng ý giao đất phát mại nhưng bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T phải hoàn trả cho bà C3 số tiền cổ đất là số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Bà Huỳnh Phụng C3 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố giao dịch cổ đất giữa bà Huỳnh Phụng C3 với bà Lâm Hồng H1, ông Dương T theo Tờ nhượng quyền cổ đất ruộng ngày 14-5-2017 vô hiệu.

- Buộc bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T phải trả cho bà Huỳnh Phụng C3 số tiền cổ đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06-6-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2 trình bày:*

Vào năm 2012, ông T2 và bà L có nhận chuyển nhượng 03 (ba) công tằm cấy đất ruộng của bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T thuộc Thửa đất 771, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với tổng số 30 (Ba mươi) chỉ vàng 24K. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay đề ngày 11-02-2012,

ông T2 và bà L đã giao đủ số vàng cho bà H1 và ông T, để nhận đất canh tác cho đến nay, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nay Ngân hàng N1 yêu cầu bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T phải thanh toán toàn bộ nợ vay, trường hợp, bà H1 và ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp, trong đó có Thửa đất 771, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Do vậy, bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11-02-2012 giữa bà Sơn Thị L, ông Hứa Minh T2 với bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T vô hiệu.

- Buộc bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T trả lại cho bà Sơn Thị L, ông Hứa Minh T2 30 (Ba mươi) chỉ vàng 24K theo giá thị trường hiện nay.

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Lệ T1, ông Dương Thanh H2, bà Dương Thị Nguyệt C và ông Tăng Xem H3:* Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này tại nơi cư trú hợp lệ theo quy định pháp luật. Kể từ khi thụ lý vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này không nộp văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành xác minh ghi ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này tại nơi cư trú nhưng không được nên không có lời trình bày.

** Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 13-8-2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh H trình bày:* Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng N1 toàn bộ số tiền lãi còn nợ tính đến ngày 02-6-2024, là: 165.903.425 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu, chín trăm lẻ ba nghìn, bốn trăm hai mươi năm đồng).

2. Trường hợp bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay đối với Thửa đất 183 và 744, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00176 ngày 13-5-1995 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Dương Tiếu .

** Tại Đơn yêu cầu ngày 29-7-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2 trình bày:* Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2 tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập để tự thỏa thuận được với các bị đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh H trình bày: Nguyên đơn có thay đổi nội dung khởi kiện là yêu cầu các bị đơn bà H1 và ông T phải liên đới thanh toán tổng tiền lãi còn nợ tính đến ngày

18-9-2024 là 60.889.726 đồng (Sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng). Trường hợp, bà H1 và ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản đã thế chấp đối với quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất 744, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0707933, số vào sổ cấp GCN: 00176 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13-5-1995 cho hộ ông Dương T để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Lâm Hồng H1 thừa nhận còn nợ Ngân hàng N1 tổng số tiền lãi 60.889.726 đồng (Sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng) và xin được trả thành hai đợt vào các ngày 30-9-2024 và 30-12-2024; bị đơn ông Dương T4 không đồng ý vì cho rằng bà H1 vay thì do bà H1 có nghĩa vụ trả nợ, ông T không có nghĩa vụ trả nợ.

Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan bà Dương Thị Lê T1, ông Dương Thanh H2, bà Dương Thị Nguyệt C, ông Tăng Xem H3 và bà Huỳnh Phụng C3 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay là đúng, đầy đủ theo quy định pháp luật tố tụng; đối với nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2 trong quá trình giải quyết đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Phụng C3 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và cũng không có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 217, 218 và 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L, ông Hứa Minh T2 và bà Huỳnh Phụng C3. Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thay đổi nội dung khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau khi đối chiếu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bị đơn tại phiên tòa thì có cơ sở xác định vào ngày 09-3-2018, bà H1 đại diện hộ gia đình vay của Ngân hàng số tiền

250.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh lò bánh mì của hộ gia đình, quá trình thực hiện hợp đồng hiện tại bà H1 còn nợ Ngân hàng N1 tiền lãi 60.889.726 đồng. Căn cứ vào các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; các Điều 299, 317, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H1 và ông T có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng N1 tổng số tiền lãi còn nợ là 60.889.726 đồng (Sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng). Trường hợp, bà H1 và ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản đã thế chấp đối với quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất 744, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0707933, sổ vào sổ cấp GCN: 00176 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13-5-1995 cho hộ ông Dương T để thu hồi nợ. Về chi phí tố tụng các bị đơn bà H1 và ông T phải hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ chi phí tố tụng; về án phí các bị đơn bà H1 và ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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, Ngân hàng N1 khởi kiện yêu cầu bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản tiền vay và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, trường hợp không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L, ông Hứa Minh T2 và bà Huỳnh Phụng C3 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất với bà Lâm Hồng H1, ông Dương T vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”. Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan bà Dương Thị Lệ T1, ông Dương Thanh H2, bà Dương Thị Nguyệt C và ông Tăng Xem H3 không có yêu cầu độc lập vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

[3] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L, ông Hứa Minh T2 và bà Huỳnh Phụng C3 có yêu cầu độc lập, nhưng trong quá

trình giải quyết vụ án, bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2 đã có đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Phụng C3 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan và không có người đại diện tham gia phiên tòa nên bị coi là từ bỏ yêu cầu độc lập. Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 227, Điều 217, Điều 218 và Điều 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L, ông Hứa Minh T2 và bà Huỳnh Phụng C3.

[4] Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu bà H1 và ông T phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng N1 toàn bộ tiền lãi còn nợ tính đến ngày 18-9-2024 là 60.889.726 đồng (Sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng). Trường hợp, bà H1 và ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản đã thế chấp đối với quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất 744, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0707933, sổ vào sổ cấp GCN: 00176 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13-5-1995 cho hộ ông Dương T để thu hồi nợ. Căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện là tự nguyện và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về nội dung khởi kiện, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn với các bị đơn bà H1 và ông T thống nhất Ngân hàng N1 cho bà H1 vay số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), lãi suất 10%/năm theo Hợp đồng tín dụng số 06/C/18/HĐTD ngày 08-3-2018 và Giấy nhận nợ ngày 09-3-2018 để bổ sung chi phí sản xuất, kinh doanh bánh mì của hộ gia đình. Để bảo đảm khoản vay, bà H1 và ông T đại diện hộ gia đình ký Hợp đồng thế chấp số 06/C/18/HĐTC ngày 08-3-2018 để thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc các Thửa số 183, 771, 744, cùng Tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0707933, sổ vào sổ cấp GCN: 00176 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13-5-1995 cho hộ ông Dương Tiểu . Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phát sinh nợ quá hạn theo hợp đồng. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ đó, có cơ sở xác định bị đơn bà H1 đã vay tiền nhằm mục đích bổ sung chi phí sản xuất, kinh doanh của Hộ gia đình; sau khi được giải ngân, trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và ông T biết rõ việc vay tiền nhằm mục đích bổ sung chi phí sản xuất kinh doanh của hộ gia đình. Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Ngân hàng N1 yêu cầu thanh toán các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà H1 và ông T phải thanh toán tiền lãi quá hạn tính đến ngày 18-9-2024 còn nợ là 60.889.726 đồng (Sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng). Thấy rằng, tại phiên tòa, các bị đơn bà H1 và ông T đều thừa nhận và thống nhất tính đến ngày 18-9-2024, khoản vay đã thanh toán hết tiền vốn, chỉ còn nợ Ngân hàng N1 tổng tiền lãi là 60.889.726 đồng (Sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng), nhưng bị đơn ông T4 cho rằng việc vay tiền do bà H1 vay nên bà H1 là người có nghĩa vụ trả nợ, còn ông T không có nghĩa vụ trả nợ. Xét thấy, việc bị đơn bà H1 vay tiền nhằm mục đích bổ sung chi phí sản xuất, kinh doanh lò bánh mì của Hộ gia đình, ông T biết rõ việc vay tiền và còn đứng ra thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh khoản vay của bà H1. Căn cứ Điều 37 của Luật hôn nhân gia đình năm 2014 thì Ngân hàng N1 yêu cầu bà H1 và ông T cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán khoản tiền lãi còn nợ 60.889.726 đồng (Sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng) là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm: Xét thấy, để bảo đảm cho khoản vay, bà H1 và ông T được các thành viên hộ gia đình là bà T1, ông H2 và bà C ủy quyền ký Hợp đồng thế chấp số 06/C/18/HĐTC ngày 08-3-2018 để thế chấp cho Ngân hàng N1 quyền sử dụng đất thuộc các Thửa số 183, 771, 744, cùng Tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0707933, số vào sổ cấp GCN: 00176 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13-5-1995 cho hộ ông Dương Tiểu . Việc ký kết hợp đồng giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, việc thế chấp được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Mặt khác, Thửa đất 744, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng hiện tại do bà Huỳnh Phụng C3 và ông Tăng Xem H3 đang quản lý sử dụng do nhận cổ từ ông T và bà H1 nhưng thống nhất giao lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất khi Ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản. Căn cứ vào khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; các Điều 299, 317, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015, việc nguyên đơn yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm đối với quyền sử dụng đất tại các Thửa đất 744, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng để thu hồi nợ khi bà H1 và ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại Thửa đất 183 và 771, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn Ngân hàng N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[9] Về chi phí tố tụng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn bà H1 và ông T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ. Căn cứ vào các Điều 157 và 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bị đơn bà H1

và ông T phải hoàn trả cho Ngân hàng N1 toàn bộ số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) mà Ngân hàng N1 đã tạm ứng thanh toán trước.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng dân sự và 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, do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng N1 không phải chịu án phí và được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.889.900 đồng (Sáu triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm đồng). Các bị đơn bà H1 và ông T phải nộp án phí sơ thẩm có giá ngạch là 3.044.486 đồng (Ba triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn, bốn trăm tám mươi sáu đồng).

[11] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án đề nghị đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị L, ông Hứa Minh T2 và bà Huỳnh Phụng C3; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 217; Điều 218; Điều 219; điểm b, d khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 299, Điều 317, Điều 319, Điều 320, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Phụng C3 về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch có đất giữa bà Huỳnh Phụng C3 với bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T theo Tờ nhượng quyền có đất ruộng ngày 14-5-2017 vô hiệu.

Bà Huỳnh Phụng C3 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trả lại đơn yêu cầu độc lập và các tài liệu, chứng cứ nộp kèm theo đơn cho bà Huỳnh Phụng C3, khi có yêu cầu.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11-02-2012 giữa bà Sơn Thị L, ông Hứa Minh T2 với bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T vô hiệu.

Bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trả lại đơn yêu cầu độc lập và các tài liệu, chứng cứ nộp kèm theo đơn cho bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2, khi có yêu cầu.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1.

3.1. Buộc bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T phải liên đới trả cho Ngân hàng N1 toàn bộ khoản tiền lãi còn nợ tính đến ngày 18-9-2024 là 60.889.726 đồng (Sáu mươi triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng).

3.2. Kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2024 cho đến khi thi hành án xong, bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 06/C/18/HĐTD ngày 08-3-2018 và Giấy nhận nợ ngày 09-3-2018.

3.3. Kể từ ngày Ngân hàng N1 có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền lãi nêu trên thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất 744, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0707933, số vào sổ cấp GCN: 00176 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13-5-1995 cho hộ ông Dương T để thu hồi nợ.

Buộc bà Lâm Hồng H1, ông Dương T, bà Dương Thị Lệ T1, ông Dương Thanh H2, bà Dương Thị Nguyệt C, ông Tăng Xem H3 và bà Huỳnh Phụng C3 phải có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất 744, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0707933, số vào sổ cấp GCN: 00176 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13-5-1995 cho hộ ông Dương T khi Ngân hàng N1 yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản để thu hồi nợ.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về án phí sơ thẩm:

- Hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.889.900 đồng (Sáu triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000529 ngày 26-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Lâm Hồng H1 và ông Dương T phải nộp án phí sơ thẩm có giá ngạch là 3.044.486 đồng (Ba triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn, bốn trăm tám mươi sáu đồng).

- Bà Huỳnh Phụng C3, bà Sơn Thị L và ông Hứa Minh T2 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn và các bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Lưu: HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Minh Luân
(Đã ký)**