

Bản án số: 101/2023/DS-ST

Ngày: 22/11/2023

V/v *Tranh chấp hợp đồng vay,
có thể chấp tài sản*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ GIÁ RAI, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Nhạn

Bà Cao Thị Mỹ Phượng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Minh Luân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Hoàng Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 180/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay, có thể chấp tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2022/QĐXX-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng T3

Địa chỉ: số A đường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn T - Nhân viên Ngân hàng.

- **Đồng bị đơn:** Anh Lý Minh N sinh năm 1971

Chị Nguyễn Thị Kim N1 sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: ấp N, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

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

1/ Ông Nguyễn Văn Thân s năm 1959

2/ Bà Tăng Thị Sà M sinh năm 1960

3/ Ông Tăng L sinh năm 1937

4/ Bà Sơn Thị Đ, sinh năm 1958

5/ Chị Tăng Thị G, sinh năm 1977

6/ Chị Sơn Thị T1

7/ Bà Tăng Thị G1, sinh năm 1981

8/ Anh Tăng Hùng C, sinh năm 1988

8/ Bà **Tăng Thị H**, sinh năm 1983

9/ Ông **Sơn Minh Ú**

10/ Bà **Sơn Thị E**

11/ Anh **Tăng D**, sinh năm 1979

12/ **Nguyễn Văn R**, sinh năm 1994

13/ Anh **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1984

14/ **Nguyễn Thị P1**, sinh năm 1986

15/ **Nguyễn Văn P2**, sinh năm 1989

16/ **Nguyễn Văn R1**, sinh năm 1990

17/ Ông **Trần Văn H1**, sinh năm 1953

Cùng ngụ tại địa chỉ: **ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng**.

18/ Văn phòng Công chứng **Trần Vũ Ngân B**. Địa chỉ: **Số A tỉnh lộ 934, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**.
Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy của **Ngân hàng T3** (sau đây gọi tắt là **Ngân hàng**) trình bày:*

Vào ngày 06/02/2018 ông **Lý Minh N** và bà **Nguyễn Thị Kim N1** có đến Ngân hàng đề nghị vay vốn và được Ngân hàng chấp thuận cho vay theo Hợp đồng tín dụng số 18.017.009/2018-HĐCVHM/NHCT860, ngày 06/02/2018 vay số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 06/02/2019, lãi suất trong hạn 8.0%/năm (lãi suất ưu đãi 4 tháng kể từ ngày giải ngân). Hết thời hạn ưu đãi lãi suất trong hạn là 9.0%/năm; lãi suất quá hạn là 13,5%/năm, ngày quá hạn kể từ ngày 12/02/2019. Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 18.017.009/2018-HĐCVHM/NHCT860, ngày 06/02/2018, ông **N** và bà **N1** đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18.017.009/HĐBĐ, ngày 17/01/2018 thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất gồm:

Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 54, 70, 92, 744 tờ bản đồ 08, đã được Ủy ban nhân dân huyện **V** (nay là **thị xã V**), tỉnh **Sóc Trăng** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 163763 ngày 28/4/1997 cho hộ ông **Tăng L**, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 22081m², đất tọa lạc tại **ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Sóc Trăng**. Ghi nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Lý Minh N** và bà **Nguyễn Thị Kim N1**.

Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 08 tờ bản đồ 120, đã được Ủy ban nhân dân huyện **V** (nay là **thị xã V**), tỉnh **Sóc Trăng** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 163826 ngày 28/4/1997 cho hộ ông **Tăng L**, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1063.1m², đất tọa lạc tại **ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Sóc Trăng**. Ghi nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Lý Minh N** và bà **Nguyễn Thị Kim N1**.

Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 40, 44, 671 tờ bản đồ 08, đã được Ủy ban nhân dân huyện **V** (nay là **thị xã V**), tỉnh **Sóc Trăng** cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số I 163780 ngày 28/4/1997 cho hộ ông **Nguyễn Văn T2**, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 26613m², đất tọa lạc tại **ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Sóc Trăng**. Ghi nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Lý Minh N** và bà **Nguyễn Thị Kim N1**.

Kể từ ngày vay đến nay ông **N**, bà **N1** chưa thanh toán gốc lãi cho Ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng yêu cầu ông **N**, bà **N1** thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, lãi tính đến ngày ngày 21/11/2023 gồm lãi trong hạn 521.556.081 đồng, lãi quá hạn 258.016.080 đồng, tổng là: 1.979.572.161 đồng và yêu cầu ông **N**, bà **N1** phải tiếp tục trả 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 kể từ ngày tiếp theo của ngày 22/11/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp ông **N**, bà **N1** không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

*Bị đơn ông **Lý Minh N** và bà **Nguyễn Thị Kim N1**: Đã được Toà án triệu tập hợp lệ để làm việc nhưng đều vắng mặt, không có lý do chính đáng, nên Tòa án không tiến hành làm việc được với đồng bị đơn.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn T2** và bà **Tăng Thị Sà M** thống nhất trình bày: Vào khoảng năm 2018 ông **Trần Văn H1** là người sinh sống tại địa phương giới thiệu ông bà cho ông **Lý Minh N** và bà **Nguyễn Thị Kim N1** để vay vốn nuôi tôm công nghiệp. Vợ chồng ông bà có vay tiền của ông **N** số tiền 70.000.000 đồng, nhưng thực tế chỉ nhận 69.000.000 đồng để trả nợ cho **Ngân hàng N3** số tiền 50.000.000 đồng; còn 19.000.000 đồng còn lại thì sử dụng cá nhân. Ông **T2** và bà **M** thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2018 Tại Văn phòng Công chứng **Trần Vũ Ngân B**, tỉnh Sóc Trăng là chữ ký của ông bà và các thành viên trong hộ gia đình ông bà, nhưng cho rằng khi ký tên không biết nội dung cũng không bán đất cho ông **N** do đó không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông **T2** sử dụng.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Tăng L** và bà **Son Thị Đ** thống nhất trình bày: Vào khoảng năm 2017 ông **Trần Văn H1** là người sinh sống tại địa phương giới thiệu ông bà cho ông **Lý Minh N** và bà **Nguyễn Thị Kim N1** để vay vốn nuôi tôm công nghiệp. Vợ chồng ông bà có vay tiền của ông **N** số tiền 150.000.000 đồng, nhưng thực tế chỉ nhận 89.000.000 đồng để trả nợ cho **Ngân hàng N3** số tiền 50.000.000 đồng; còn 39.000.000 đồng còn lại thì sử dụng cá nhân. Ông **L** và bà **Đ** thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017 Tại Văn phòng Công chứng **Trần Vũ Ngân B**, tỉnh Sóc Trăng là chữ ký của ông bà và các thành viên trong hộ gia đình ông bà, nhưng cho rằng khi ký tên không biết nội dung cũng không bán đất cho ông **N** do đó không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông **L** sử dụng.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Tăng Thị H** thống nhất trình*

bày: Chị **H** có 01 căn nhà trên đất tranh chấp đang quản lý sử dụng do được ông **L** cho xây dựng để ở, không có làm thủ tục tặng cho cũng chưa được đứng tên quyền sử dụng đất như pháp luật quy định. Chị **H** thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017 Tại Văn phòng Công chứng **Trần Vũ Ngân B**, tỉnh Sóc Trăng là chữ ký của chị, nhưng cho rằng khi ký tên không biết nội dung. Do đó không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông **L** sử dụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông **Trần Văn HI** xác định:* Ông là người giới thiệu ông **T2**, ông **L** cho ông **N** và bà **N1** để vay tiền nuôi tôm. Ông xác định không có việc ông **T2** và ông **L** bán đất cho ông **N** và bà **N1**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án anh **Tăng D**:* Anh **D** xác định chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017 Tại Văn phòng Công chứng **Trần Vũ Ngân B**, tỉnh Sóc Trăng không phải chữ ký do anh ký tên. Do đó không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông **L** sử dụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án anh **Nguyễn Văn R**:* Anh **R** xác định chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2018 Tại Văn phòng Công chứng **Trần Vũ Ngân B**, tỉnh Sóc Trăng không phải chữ ký do anh ký tên. Do đó không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông **T2** sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thì Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, xác định đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử, việc gửi các văn bản cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng thời hạn. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định đảm bảo quyền lợi cho những người tham gia tố tụng tại phiên tòa. Từ khi thụ lý đến khi xét xử những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên áp dụng Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 30, 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và các Điều 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng; buộc ông **Lý Minh N** và bà **Nguyễn Thị Kim N1** có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn gốc vay 1.200.000.000 đồng, lãi tính đến ngày ngày 21/11/2023 gồm lãi trong hạn

521.556.081 đồng, lãi quá hạn 258.016.080 đồng, tổng là: 1.979.572.161 đồng và yêu cầu ông **N**, bà **N1** phải tiếp tục trả 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 kể từ ngày tiếp theo của ngày 22/11/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp ông **N**, bà **N1** không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng có yêu cầu ông **N** và bà **N1** trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đồng bị đơn ông **Lý Minh N** và bà **Nguyễn Thị Kim N1** có nơi cư trú tại **ấp N, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu** nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai.

[2] Về tố tụng: Đồng bị đơn ông **N** và bà **N1**; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: **Tăng Thị G, Sơn Thị T1, Tăng Thị G2, Tăng Hùng C, Tăng Thị H, Sơn Minh Ú, Sơn Thị E, Tăng D, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Văn P2, Nguyễn Văn R1, Trần Văn H1, Văn phòng C1** đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Căn cứ vào các tài liệu Ngân hàng giao nộp cho Tòa án, có căn cứ xác định giữa Ngân hàng và ông **Lý Minh N**, bà **Nguyễn Thị Kim N1** đã ký kết hợp đồng tín dụng số 18.017.009/2018-HĐCVHM/NHCT860, ngày 06/02/2018 vay số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 06/02/2019, lãi suất trong hạn 8.0%/năm (lãi suất ưu đãi 4 tháng kể từ ngày giải ngân). Hết thời hạn ưu đãi lãi suất trong hạn là 9.0%/năm; lãi suất quá hạn là 13,5%/năm, ngày quá hạn kể từ ngày 12/02/2019. Đến kỳ hạn thanh toán ngày 06/02/2019 ông **N**, bà **N1** không thanh toán cả gốc và lãi, khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông **N**, bà **N1** thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng.

[3.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng buộc ông **N**, bà **N1** trả số nợ theo hợp đồng tín dụng số 18.017.009/2018-HĐCVHM/NHCT860, ngày 06/02/2018 đã ký kết. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng ký kết giữa Ngân hàng và ông **N2**, bà **N1** có thể hiện đầy đủ số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay tiền, thời điểm trả nợ, phương thức trả nợ và các điều khoản khác được các bên thỏa thuận. Hợp đồng được các bên tự nguyện ký kết, hình thức, nội dung thỏa

thuận của các bên là phù hợp, không trái quy định pháp luật nên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông N, bà N1 thanh toán cho ngân hàng số tiền vốn gốc vay 1.200.000.000 đồng, lãi tính đến ngày ngày 21/11/2023 gồm lãi trong hạn 521.556.081 đồng, lãi quá hạn 258.016.080 đồng, tổng là: 1.979.572.161 đồng và lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng.

[2.3] Đối với hợp đồng thế chấp tài sản, để đảm bảo cho khoản vay trên ông N, bà N1 và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18.017.009/HĐBĐ, ngày 17/01/2018, thế chấp các tài sản gồm:

Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 54, 70, 92, 744 tờ bản đồ 08, đã được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 163763 ngày 28/4/1997 cho hộ ông Tăng L, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 22081m², đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Sóc Trăng. Ghi nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1.

Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 08 tờ bản đồ 120, đã được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 163826 ngày 28/4/1997 cho hộ ông Tăng L, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1063.1m², đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Sóc Trăng. Ghi nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1.

Quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 40, 44, 671 tờ bản đồ 08, đã được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 163780 ngày 28/4/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn T2, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 26613m², đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Sóc Trăng. Ghi nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đất thế chấp hiện trạng trên đất có những tài sản gồm:

Tài sản thứ nhất: Căn nhà cấp 4 được xây dựng năm 2018, tường gạch 10, nền đất, mái tôn xi măng, không trần nền đất, có diện tích 77,18m². Hiện tại do ông T2 là người trực tiếp quản lý sử dụng.

Tài sản thứ hai: Căn nhà cấp 4 được xây dựng năm 2019, tường gạch 10, nền đất, mái tôn xi măng, không trần nền đất, có diện tích 58.19m². Hiện tại do ông Sơn Minh H2 và bà Sơn Thị T1 quản lý sử dụng.

Tài sản thứ ba: Căn nhà cấp 4 tường gạch 10, nền đất, mái tôn xi măng, không trần, nền gạch men, mái tôn xi măng. Hiện tại do ông Tăng L và bà Sơn Thị Đ1 quản lý sử dụng.

Tài sản thứ tư: Căn nhà lá cây gỗ địa phương có diện tích 45m² do bà Tăng Thị G1 quản lý sử dụng.

Tài sản thứ năm: Căn nhà lá cây gỗ địa phương có diện tích 64.8m² do bà Tăng Thị H quản lý sử dụng.

[3.4] Đối với quyền sử dụng đất đã thể thể hiện hộ ông T2 và ông L đã chuyển nhượng cho ông N và bà N1, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, ông T2 và ông L cũng đã thừa nhận có ký tên trong hợp đồng. Đối với anh Tăng D và anh Nguyễn Văn R cho rằng không ký tên vào 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng tại Kết luận số 09 và số 10/KL-KTHS, ngày 05/11/2023 của Phòng K, Công an tỉnh B kết luận không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký và chữ viết T, Nguyễn Văn R không phải do cùng một người ký ra.

Mặc khác, Căn cứ Công văn số: 01/YC-VKS-DS, ngày 07/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ đến Cơ quan Cảnh sát điều tra nơi xảy ra vụ án để điều tra làm rõ hành vi của ông Trần Văn H1, Lý Minh N, Nguyễn Thị Kim N1 về hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Tuy nhiên, tại Công văn số: 57/PC01-Đ2, ngày 27/8/2023 của Công an tỉnh S xác định vụ việc trên chưa có dấu hiệu phạm tội. Do đó Cơ quan Cảnh sát điều tra không thụ lý, giải quyết. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, trường hợp ông N, bà N1 không thanh toán nợ cho ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp này để thu hồi nợ.

[3.5] Đối với thửa 40, 617 tờ bản đồ số 08 đã bị thu hồi trong dự án kênh 40 hiện tại tài sản thế chấp không còn tồn tại trên thực tế, Tại phiên tòa Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với 02 thửa đất nêu trên nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[3.6] Trên thửa đất thế chấp có tài là nhà ở của ông T2, L, bà T1, bà G3, bà H3 và ông H2. Ngân hàng cũng xác định tại thời điểm nhận thế chấp đã có các tài sản này trên đất nhưng không tiến hành thẩm tra cũng như ghi nhận ý kiến của các chủ tài sản trên đất, tại phiên tòa hôm nay Ngân hàng cũng không cung cấp được biên bản thẩm định tài sản trên đất khi ký kết hợp đồng thế chấp, tại mục “Tài sản gắn liền với đất” của hợp đồng thế chấp cũng không thể hiện các tài sản trên đất.

Căn cứ khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” và tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: “Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và

chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”. Theo quy định trên, tuy ông T2, ông L, bà T1, bà G1, bà H và ông H2 là chủ sở hữu tài sản trên đất thế chấp nhưng không phải là người sử dụng đất, không ký tên vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số nhưng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật nên không vô hiệu. Tuy nhiên căn nhà là tài sản thuộc sở hữu của ông T2, ông L, bà T1, bà G1, bà H và ông H2 nên trong trường hợp ông T2, ông L, bà T1, bà G1, bà H và ông H2 có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà thì được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải trả giá trị căn nhà.

Trường hợp ông T2, ông L, bà T1, bà G1, bà H và ông H2 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì như đã nhận định trên hợp đồng thế chấp tài sản không vô hiệu, Ngân hàng có quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm cả căn nhà của ông T2, ông L, bà T1, bà G1, bà H và ông H2.

[4] Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 42.930.000 đồng, ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1 phải chịu toàn bộ. Buộc ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng chi phí tố tụng 42.930.000 đồng.

[6] Chi phí giám định chữ ký anh Tăng D và anh Nguyễn Văn R 1.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn T2 và ông Tăng L phải chịu; ông Nguyễn Văn T2 đã dự nộp 500.000 đồng; ông Tăng L đã dự nộp 500.000 đồng chi phí hết, không được hoàn lại.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên án phí dân sự có giá ngạch ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1 phải chịu: 71.387.165 đồng. Ngân hàng không phải chịu án phí.

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; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.
- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;
- Khoản 2 Điều 325; Điều 463; 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm b khoản 1 Điều 157; Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 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 Thương mại cổ phần T3 đối với ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1.

Buộc ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1 trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T3 số tiền nợ gốc 1.200.000.000 đồng, lãi tính đến ngày ngày 21/11/2023 gồm lãi trong hạn 521.556.081 đồng, lãi quá hạn 258.016.080 đồng, tổng là: 1.979.572.161 đồng.

Kể từ ngày 22/11/2023, ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1 còn phải 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần T3 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án. Tài sản thế chấp đã được ký kết tại hợp đồng thế chấp số 18.017.009/HĐBĐ, ngày 17/01/2018.

3. Trong trường hợp ông T2, ông L, bà T1, bà G1, bà H và ông H2 có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản đang sở hữu thì ông T2, ông L, bà T1, bà G1, bà H và ông H2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị căn nhà.

4. Trường hợp ông T2, ông L, bà T1, bà G1, bà H và ông H2 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản đang sở hữu thì buộc ông T2, ông L, bà T1, bà G1, bà H và ông H2 di dời, giao lại căn nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

5. Về chi phí xem xét thẩm định và giám định chữ ký

5.1 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 42.930.000 đồng: Buộc ông Lý Minh N và bà Nguyễn Thị Kim N1 hoàn lại cho Ngân hàng 42.930.000 đồng.

5.2 Chi phí giám định chữ ký 1.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn T2 và ông Tăng L mỗi người phải chịu 500.000 đồng; ông Nguyễn Văn T2 đã dự nộp 500.000 đồng; ông Tăng L đã dự nộp 500.000 đồng chi phí hết, không được hoàn lại.

6. Về án phí dân sự có giá ngạch: Buộc ông Lý Minh N, bà Nguyễn Thị Kim N1 phải nộp là: 71.387.165 đồng.

Về án phí dân sự có giá ngạch Ngân hàng Thương mại cổ phần T3 không phải. Ngân hàng Thương mại cổ phần T3 đã nộp 25.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0001108 ngày 02/8/2019, Ngân hàng được hoàn lại toàn bộ.

Trường hợp bản án 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, 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND cùng cấp;
- CCTHADS cùng cấp;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Thuý