

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHƯỚC LONG  
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: 87/2024/DSST

Ngày 06/9/2024

V/v tranh chấp

hợp đồng vay tài sản.

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Quách Thanh Tồn

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/. Bà Dương Thị Tú Phương;

2/. Ông Danh Hưởng.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:* Bà Đoàn Vũ Loan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2024/TLST-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp “hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 309/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 158/2024/QĐST-DS ngày 15/8/2024 giữa:

1/. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần S1;

Địa chỉ: số B, đường N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tứ P, chức vụ: Phó phòng G, Ngân hàng thương mại cổ phần S1, chi nhánh B1.

2/. *Đồng bị đơn:* Ông Châu Văn N, sinh năm 1975;

Bà Dương Bích P1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3/. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1/. Ông Châu Văn V, sinh năm 1951;

3.2/. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953;

3.3/. Ông Châu Văn B, sinh năm 1977;

3.4/. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1978;

3.5/. Anh Duy Tuấn D1.

3.6/. Chị Châu Ngọc Y, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.7/. Ông Nguyễn Đồng C1.

Địa chỉ: ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.8/. Chị Châu Thị Tuyết N1, sinh năm 2004.

Địa chỉ: ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Anh P, ông N, ông V, bà C, chị H, anh D1, ông C1 và chị N1 có đơn xin vắng mặt, còn lại các đương sự khác vắng mặt lần 2 tại phiên toà.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Huỳnh Tứ P trình bày: Ngày 09/09/2020, ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có ký hợp đồng tín dụng số 202025622754 và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung với Ngân hàng thương mại cổ phần S1, Phòng G để vay số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng. Ngày 04/11/2022 ông N, bà P1 tiến hành nhận nợ theo giấy nhận nợ số: 006, số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng, mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp, trồng lúa chăn nuôi, lãi suất hiện tại: 27,3%/năm, thời hạn vay: 12 tháng. thời điểm trả hết nợ ngày 03/11/2023. Để Bảo đảm tiền vay thì ông N, bà P1 có thể chấp 09 phần đất cho Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025622754 ngày 09/9/2020 thế chấp phần đất diện tích 2.211,9 m<sup>2</sup>, thửa đất 248 tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 3.900 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1185 tờ bản đồ số 02, Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025622754 (B) ngày 22/10/2020 thế chấp phần đất diện tích 1.330,6 m<sup>2</sup> thửa đất 756 tờ bản đồ 02 và phần đất diện tích 3.118,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1041 tờ bản đồ số 02 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025622754 (C) ngày 21/12/2020 thế chấp phần đất diện tích 4.949,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 885 tờ bản đồ số 02; phần đất diện tích 3.961,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 05; phần đất diện tích 5.440,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 399 tờ bản đồ số 02; phần đất diện tích 1.306,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 25 và phần đất diện tích 1.680,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 25; đều tọa lạc

ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Trong quá trình vay, từ ngày giải ngân 04/11/2022 đến ngày 01/3/2024 ông N, bà P1 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi là: 41.000.627 đồng (trong đó: vốn 0 đồng, lãi: 41.000.627 đồng). Do ông N, bà P1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 04/11/2023 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 phải trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền là 591.228.414 đồng, trong đó: nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 75.524.468 đồng, lãi quá hạn 15.685.984 đồng, lãi tạm tính đến ngày 01/3/2024. Ông N, bà P1 có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh từ ngày 02/3/2024 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng. Trong trường hợp ông N, bà P1 không trả được nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Bị đơn ông Châu Văn N có lời khai trình bày: Ông thừa nhận vào ngày 09/9/2020, ông và vợ bà Dương Bích P1 có vay của Ngân hàng thương mại cổ phần S1 số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng, mục đích vay sản xuất nông nghiệp và các điều khoản khác thể hiện trong Hợp đồng tín dụng số 202025622754/2020/HDTD ngày 09/9/2020, tính đến ngày 01/3/2024 ông thừa nhận còn thiếu tiền gốc và tiền lãi của Ngân hàng tổng số tiền 591.228.414 đồng. Theo đó, ông, bà P1 có thể chấp cho Ngân hàng 09 phần đất theo các Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025622754 ngày 09/9/2020 thế chấp phần đất diện tích 2.211,9 m<sup>2</sup>, thửa đất 248 tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 3.900 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1185 tờ bản đồ số 02, Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025622754 (B) ngày 22/10/2020 thế chấp phần đất diện tích 1.330,6 m<sup>2</sup> thửa đất 756 tờ bản đồ 02 và phần đất diện tích 3.118,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1041 tờ bản đồ số 02 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025622754 (C) ngày 21/12/2020 thế chấp phần đất diện tích 4.949,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 885 tờ bản đồ số 02; phần đất diện tích 3.961,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 05; phần đất diện tích 5.440,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 399 tờ bản đồ số 02; phần đất diện tích 1.306,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 25 và phần đất diện tích 1.680,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 25; đều tọa lạc ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Nay ông đồng ý tất cả các yêu cầu của Ngân hàng S1, nhưng khi nào bán được đất ông sẽ trả nợ cho ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có lời khai trình bày: Khoảng năm 2020 do nhu cầu vay tiền nên con ông, bà là Châu Văn N, Dương Bích P1 có đề nghị với ông, bà mượn quyền sử dụng đất của ông, bà để thế chấp vay tiền của Ngân hàng thì ông, bà đồng ý, khi đó Ngân hàng có vào làm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông và bà có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ làm, ông, bà ký tên vào gồm: thửa đất số 04 tờ bản đồ số 25 diện tích 1.306,3 m<sup>2</sup>; thửa đất số 19 tờ bản đồ số 25 diện tích 1.680,6 m<sup>2</sup>; thửa đất số 885 tờ bản đồ số 02 diện tích 4.949,7 m<sup>2</sup>; thửa đất số 399 tờ bản đồ số 02 diện tích 5.440,3 m<sup>2</sup> và thửa đất số 15 tờ bản đồ số 05 diện tích 3.961,9 m<sup>2</sup>; theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có cấp cho hộ gia đình ông, bà gồm: ông, bà, ông Châu Văn

N, ông Châu Văn B và bà Châu Ngọc Y. Các phần đất này hiện nay N đang canh tác thửa đất số 885 tờ bản đồ số 02 diện tích 4.949,7 m<sup>2</sup>, còn lại là B đang canh tác. Nay ông V, bà C đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần S1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Châu Thị Tuyết N1 có lời khai trình bày: Chị là con ruột của ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1, chị là thành viên trong hộ gia đình của ông N, bà P2, trước đây chị có ký vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để ông N, bà P1 vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần S1. Nay chị có ý kiến và yêu cầu như cha chị ông N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đồng C1 có lời khai trình bày: Năm 2023 ông có thuê đất ông Châu Văn N làm, diện tích thuê 04 công tầm cây, giá thuê mỗi công số tiền 1.800.000 đồng, ông đã trả tiền thuê đất và đầu năm 2024 ông đã trả đất lại đất cho ông N xong, hiện tại đất do ông N đang canh tác. Nay ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Duy Tuấn D1 (Ế) có lời khai trình bày: Từ trước đến nay anh không giao dịch thuê đất, cổ đất gì với ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1, vì vậy ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn là đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự; Riêng bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát còn trễ so với quy định. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông N, bà P1 trả cho Ngân hàng số tiền nợ vay tính đến ngày 14/12/2023 là 561.856.503 đồng (gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 56.095.890 đồng, lãi quá hạn 5.760.612 đồng) và lãi suất phát sinh. Trường hợp ông N, bà P1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ, Ngân hàng yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

1/ Phần đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.210,2m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CV 767624, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/7/2020 cho ông N, bà P1.

Hiện trạng đất do ông N, bà P1 đang quản lý, canh tác.

2/ Phần đất tại thửa đất số 1185, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.900m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Mỹ B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CV 767625, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/7/2020, cho ông N, bà P1.

Hiện trạng đất do ông N, bà P1 đang quản lý, canh tác.

3/ Phần đất tại thửa đất số 756, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.311,6m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Mỹ B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy chứng

nhận QSDĐ số CX 107923, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2020 cho hộ ông N, vợ bà P1.

Hiện trạng đất do ông N, bà P1 đang quản lý, canh tác.

4/ Phần đất tại thửa đất số 1041, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.062,5m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Mỹ B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CX 107924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2020 cho hộ ông N, bà P1.

Hiện trạng đất do ông N, bà P1 đang quản lý, canh tác.

5/ Phần đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.254,9m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số AO 008906, do UBND huyện P cấp ngày 24/7/2009 cho hộ ông V, vợ bà C.

Hiện trạng đất do ông B, bà H đang quản lý, canh tác.

6/ Phần đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 25, diện tích 947,5m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số AO 008907, do UBND huyện P cấp ngày 24/7/2009 cho hộ ông V, vợ bà C.

Hiện trạng đất do ông B, bà H đang quản lý, canh tác.

7/ Phần đất tại thửa đất số 885, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.831,4m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số AO 008903, do UBND huyện P cấp ngày 24/7/2009 cho hộ ông V, vợ bà C.

Hiện trạng đất do ông N, bà P1 đang quản lý, canh tác.

8/ Phần đất tại thửa đất số 339, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.104,6m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số AO 008905, do UBND huyện P cấp ngày 24/7/2009 cho hộ ông V, vợ bà C.

Hiện trạng đất do ông B, bà H đang quản lý, canh tác.

9/ Phần đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.961,5m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số AO 008904, do UBND huyện P cấp ngày 24/7/2009 cho hộ ông Châu Văn V, vợ bà Nguyễn Thị C.

Hiện trạng đất do ông B, bà H đang quản lý, canh tác.

Án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016, anh N, chị P1 phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Ngân hàng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 khởi kiện ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 về tranh chấp hợp đồng vay tiền tại Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Ông N, bà P1 có địa chỉ cư trú tại ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu nên căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phước Long. Anh P, ông N, ông V, bà C, chị H, anh D1, ông C1 và chị N1 có đơn xin vắng mặt, còn lại các đương sự khác vắng mặt lần 2 tại phiên toà nên việc xét xử vắng mặt tất cả các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 đối với ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1: Tuy bị đơn bà Dương Bích P1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng ông Châu Văn N (chồng bà P1) và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đều xác định, thừa nhận vào ngày 09/9/2020, ông N và vợ bà P1 có vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần S1 số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng, mục đích vay sản xuất nông nghiệp và các điều khoản khác thể hiện trong Hợp đồng tín dụng số 202025622754/2020/HDTD ngày 09/9/2020, tính đến ngày 01/3/2024 ông thừa nhận còn thiếu tiền gốc và tiền lãi của Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi là 591.228.414 đồng. Xét thấy, sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo thoả thuận cam kết của ông N, bà P2 trong hợp đồng tín dụng đã ký kết thì hiện tại khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn, vì vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S1, Buộc ông N, bà P1 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 01/3/2024 bằng tổng số tiền là 591.228.414 đồng (trong đó: nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 75.524.468 đồng, lãi quá hạn 15.685.984 đồng) và tiền lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 02/3/2024 đến khi thanh toán hết nợ.

[4] Xét các Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025622754 ngày 09/9/2020, Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025622754 (B) ngày 22/10/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025622754 (C) ngày 21/12/2020: Theo đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu nếu ông N, bà P1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu bán phát mãi các phần đất thế chấp để trả nợ. Qua đo đạc, thẩm định thực tế các phần đất thế chấp vào ngày 16/4/2024 theo chỉ đo của Ngân hàng thương mại cổ phần S1, ông Châu Văn V thì các phần đất cụ thể như sau:

[4.1] Phần đất diện tích 1.306,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đường B, có cạnh 24,74 mét.

Phía tây giáp đất ông Đỗ Thanh Q, có cạnh 21,13 mét.

Phía nam giáp đất ông Đặng Văn H1, có cạnh 56,15 mét.

Phía bắc giáp đất ông Đỗ Thanh Q, có cạnh 53,53 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn B và vợ bà Huỳnh Thị H sử dụng.

[4.2] Phần đất diện tích 947,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đường B, có cạnh 21,74 mét.

Phía tây giáp đất ông Châu Văn V, có cạnh 32,24 mét.

Phía nam giáp đất bà Hồ Tuyết H2, có cạnh 40,90 mét.

Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T, có cạnh 10,24 mét + 31 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn B và vợ bà Huỳnh Thị H3 sử dụng.

[4.3] Phần đất diện tích 4.831,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 885 tờ bản đồ số 02, toạ lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn T1, có cạnh 14,98 mét + 79,1 mét + 9,35 mét.

Phía tây giáp đất Hồ Ngọc S, có cạnh 60,33 mét + 29,35 mét + 24, 73 mét Phía nam giáp đất Đỗ Ngời E, Châu Văn V, có cạnh 6,05 mét + 6,93 mét + 4,57 mét + 23,49 mét.

Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H4, Châu Văn V, có cạnh 18,19 mét + 32,24 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 đang sử dụng.

[4.4] Phần đất diện tích 2.210,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 248 tờ bản đồ số 02, toạ lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất bà Trần Thị T2, có cạnh 65,78 mét.

Phía tây giáp đất Bùi Thanh Q1, có cạnh 12,17 mét + 16 mét + 11,85 mét + 38,21 mét.

Phía nam giáp đất ông Châu Văn V, có cạnh 28,42 mét.

Phía bắc giáp Kênh T, có cạnh 27,77 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 đang sử dụng.

[4.5] Phần đất diện tích 5.104,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 339 tờ bản đồ số 02, toạ lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất Đỗ Văn C2 và Thửa đất 398, có cạnh 52,38 mét + 26,28 mét + 13,41 mét + 94,17 mét.

Phía tây giáp đất ông H5, ông N2, bà L, ông Q2 và ông N3, có cạnh 32,08 mét + 75,54 mét + 67,15 mét.

Phía nam giáp Kênh T, có cạnh 28,59 mét.

Phía bắc giáp đất ông La Công D2, có cạnh 27,10 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn B, bà Huỳnh Thị H đang sử dụng.

[4.6] Phần đất diện tích 3.900 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1185 tờ bản đồ số 02, toạ lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất bà Trần Thị T2, có cạnh 97,52 mét + 45,31 mét.

Phía tây giáp Thửa đất 420 và Thửa 463, có cạnh 143,93 mét.

Phía nam giáp Kênh T, có cạnh 27,48 mét.

Phía bắc giáp đất ông Châu Văn V, có cạnh 27 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 đang sử dụng.

[4.7] Phần đất diện tích 3.062 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1041 tờ bản đồ số 02, toạ lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Võ Văn T3, có cạnh 146,53 mét.

Phía tây giáp đất Châu Ngọc T4, Nguyễn Anh T5, có cạnh 26,90 mét + 43,41 mét + 103,14 mét.

Phía nam giáp đất bà Đỗ Thị C3, có cạnh 17,69 mét.

Phía bắc giáp đất bà Đỗ Thị C3, có cạnh 17,45 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 đang sử dụng.

[4.8] Phần đất diện tích 3.961,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 05, toạ lạc ấp Mỹ B, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Trần Văn T6, có cạnh 142,45 mét.

Phía tây giáp đất bà Đỗ Thị T7, có cạnh 141,26 mét.

Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn P3, có cạnh 28,24 mét.

Phía bắc giáp Kênh T, có cạnh 27,62 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn B, bà Huỳnh Thị H đang sử dụng.

[4.9] Phần đất diện tích 1.311,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 05, toạ lạc ấp Mỹ B, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn M, có cạnh 51,28 mét.

Phía tây giáp đất bà Trà Thị H6, có cạnh 59,11 mét.

Phía nam giáp đất ông Trần Văn Ú, có cạnh 21,29 mét.

Phía bắc giáp ông Lê Văn T8, có cạnh 22,28 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 đang sử dụng.

[5] Hợp đồng thế chấp tài sản vào ngày 09/9/2020 thể hiện ông N, bà P1 đồng ý thế chấp 02 quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay tiền tại Ngân hàng, phần đất do ông N, bà P1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp tài sản vào ngày 22/10/2020 thể hiện ông N, bà P1, chị N1 đồng ý thế chấp 02 quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay tiền tại Ngân hàng, phần đất do hộ ông N, bà P1, chị N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp tài sản vào ngày 21/12/2020 thể hiện ông V, bà C, ông N, ông B, bà Y đồng ý thế chấp 05 quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông V, bà C để đảm bảo cho khoản vay tiền tại Ngân

hàng của ông N, bà P1. Xét thấy, việc ký kết hợp đồng thế chấp với mục đích bảo đảm cho khoản vay nợ của ông N, bà P1 tại hợp đồng tín dụng với số tiền vay gốc là 500.000.000 đồng (giá trị đất tại thời điểm thế chấp là 1.366.000.000 đồng). Khi ký kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối, phần đất nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của các đương sự. Mặt khác, hợp đồng thế chấp được cơ quan có thẩm quyền chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực tại thời điểm các bên ký kết. Từ đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần S1 đối với các tài sản thế chấp.

[6] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần S1 đã tạm ứng số tiền 45.500.000 đồng, đã chi phí hết số tiền 45.071.733 đồng. Buộc ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có nghĩa vụ nộp số tiền 45.071.733 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S1; Ngân hàng thương mại cổ phần S1 đã được hoàn lại số tiền chi còn thừa là 428.267 đồng xong.

[7] Về án phí xét xử dân sự sơ thẩm có giá ngạch, buộc ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 phải chịu theo quy định pháp luật.

[8] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26; 35; 39; Điều 92 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 280, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q3.

Áp dụng Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/8/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

**Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 đòi ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 trả nợ vay gốc và nợ vay lãi theo Hợp đồng tín dụng số 202025622754/2020/HDTD ngày 09/9/2020.

Buộc ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S1 tổng số tiền 591.228.414 đồng (trong đó: nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 75.524.468 đồng, lãi quá hạn 15.685.984 đồng) (tính đến ngày 01/3/2024).

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 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 được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.*

2/ Trường hợp ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ, Ngân hàng yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể các phần đất như sau:

2.1/. Phần đất diện tích 1.306,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đường B, có cạnh 24,74 mét.

Phía tây giáp đất ông Đỗ Thanh Q, có cạnh 21,13 mét.

Phía nam giáp đất ông Đặng Văn H1, có cạnh 56,15 mét.

Phía bắc giáp đất ông Đỗ Thanh Q, có cạnh 53,53 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn B và vợ bà Huỳnh Thị H sử dụng.

2.2/. Phần đất diện tích 947,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đường B, có cạnh 21,74 mét.

Phía tây giáp đất ông Châu Văn V, có cạnh 32,24 mét.

Phía nam giáp đất bà Hồ Tuyết H2, có cạnh 40,90 mét.

Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T, có cạnh 10,24 mét + 31 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn B và vợ bà Huỳnh Thị H3 sử dụng.

2.3/. Phần đất diện tích 4.831,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 885 tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn T1, có cạnh 14,98 mét + 79,1 mét + 9,35 mét.

Phía tây giáp đất Hồ Ngọc S, có cạnh 60,33 mét + 29,35 mét + 24,73 mét  
Phía nam giáp đất Đỗ Ngời E, Châu Văn V, có cạnh 6,05 mét + 6,93 mét + 4,57 mét + 23,49 mét.

Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H4, Châu Văn V, có cạnh 18,19 mét + 32,24 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 đang sử dụng.

2.4/. Phần đất diện tích 2.210,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 248 tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất bà Trần Thị T2, có cạnh 65,78 mét.

Phía tây giáp đất Bùi Thanh Q1, có cạnh 12,17 mét + 16 mét + 11,85 mét + 38,21 mét.

Phía nam giáp đất ông Châu Văn V, có cạnh 28,42 mét.

Phía bắc giáp Kênh T, có cạnh 27,77 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 đang sử dụng.

2.5/. Phần đất diện tích 5.104,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 339 tờ bản đồ số 02, toạ lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất Đỗ Văn C2 và Thửa đất 398, có cạnh 52,38 mét + 26,28 mét + 13,41 mét + 94,17 mét.

Phía tây giáp đất ông H5, ông N2, bà L, ông Q2 và ông N3, có cạnh 32,08 mét + 75,54 mét + 67,15 mét.

Phía nam giáp Kênh T, có cạnh 28,59 mét.

Phía bắc giáp đất ông La Công D2, có cạnh 27,10 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn B, bà Huỳnh Thị H đang sử dụng.

2.6/. Phần đất diện tích 3.900 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1185 tờ bản đồ số 02, toạ lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất bà Trần Thị T2, có cạnh 97,52 mét + 45,31 mét.

Phía tây giáp Thửa đất 420 và Thửa 463, có cạnh 143,93 mét.

Phía nam giáp Kênh T, có cạnh 27,48 mét.

Phía bắc giáp đất ông Châu Văn V, có cạnh 27 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 đang sử dụng.

2.7/. Phần đất diện tích 3.062 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1041 tờ bản đồ số 02, toạ lạc ấp M, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Võ Văn T3, có cạnh 146,53 mét.

Phía tây giáp đất Châu Ngọc T4, Nguyễn Anh T5, có cạnh 26,90 mét + 43,41 mét + 103,14 mét.

Phía nam giáp đất bà Đỗ Thị C3, có cạnh 17,69 mét.

Phía bắc giáp đất bà Đỗ Thị C3, có cạnh 17,45 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 đang sử dụng.

2.8/. Phần đất diện tích 3.961,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 05, toạ lạc ấp Mỹ B, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn V, bà Nguyễn Thị C có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Trần Văn T6, có cạnh 142,45 mét.

Phía tây giáp đất bà Đỗ Thị T7, có cạnh 141,26 mét.

Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn P3, có cạnh 28,24 mét.

Phía bắc giáp Kênh T, có cạnh 27,62 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn B, bà Huỳnh Thị H đang sử dụng.

2.9/. Phần đất diện tích 1.311,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 05, toạ lạc ấp Mỹ B, xã V, huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có kích thước, định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn M, có cạnh 51,28 mét.

Phía tây giáp đất bà Trần Thị H6, có cạnh 59,11 mét.

Phía nam giáp đất ông Trần Văn Ú, có cạnh 21,29 mét.

Phía bắc giáp ông Lê Văn T8, có cạnh 22,28 mét.

Đất hiện do ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 đang sử dụng.

3/. Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần S1 đã tạm ứng số tiền 45.500.000 đồng, đã chi phí hết số tiền 45.071.733 đồng. Buộc ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 có nghĩa vụ nộp số tiền 45.071.733 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S1; Ngân hàng thương mại cổ phần S1 đã được hoàn lại số tiền chi còn thừa là 428.267 đồng xong.

4/. Về án phí xét xử dân sự sơ thẩm có giá ngạch: buộc ông Châu Văn N, bà Dương Bích P1 phải nộp án phí số tiền 27.649.136 đồng, Ngân hàng thương mại cổ phần S1 đã tạm ứng án phí số tiền 13.237.000 đồng theo biên lai số 0006587 ngày 17/01/2024 sẽ được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

*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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án theo Điều 6, quyền nghĩa vụ theo các Điều 7, 7a và 7b; tự nguyện thi hành án, hoặc cưỡng chế thi hành án theo 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.*

Án xử sơ thẩm công khai vắng mặt các đương sự, báo cho các đương sự biết là có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết hợp lệ bản án theo quy định của pháp luật.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Quách Thanh T9**

