

Bản án số: 33/2023/DS-ST

Ngày 10/5/2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X, TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

* Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Toàn.

* Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Hồng Phượng;

Ông Nguyễn Trường Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số : 98/2022/TLST – DS ngày 05/7/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2023/QĐST-DS ngày 01/03/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 39 ngày 17/03/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng N5.

Địa chỉ trụ sở chính: Số: B L, quận B, TP ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Thanh B, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N5 - Chi nhánh T6.

(Theo Quyết định số 2965/QĐ-HĐTV-PC ngày 27/12/2019 của người đại diện theo pháp luật của A về ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án).

Ông Ngô Thanh B ủy quyền lại cho ông Nguyễn Hữu M – Phó giám đốc Ngân hàng N5 - Chi nhánh T6. (có mặt)

(Theo Quyết định ủy quyền số: 04/GUQ-NHNoTP ngày 01/01/2022)

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

***Bị đơn:**

- + Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1967; (vắng mặt).
- + Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1942; (vắng mặt).
- + Bà **Nguyễn Thị Ngọc G**, sinh năm 1974; (vắng mặt).
- + Bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1984; (vắng mặt).
- + Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1989; (vắng mặt).
- + Ông **Trần Văn O**, sinh năm 1990; (vắng mặt).
- + Ông **Trần Song T1**, sinh năm 1993; (vắng mặt).

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

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

1. Bà **Nguyễn Thị I**, sinh năm 1964, (vắng mặt).

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

2. Ông **Trần Văn P**, sinh năm 1961, (vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**

3. Bà **Lê Thị B1**, sinh năm 1962; (vắng mặt).

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

4. Ông **Võ Văn Á**, sinh năm 1964; (vắng mặt).

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

5. Ông **Bùi Thanh T2**, (vắng mặt).

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

6. Bà **Võ Thị N1**, sinh năm 1957; (vắng mặt).

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

7. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1979; (vắng mặt).

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

8. Ông **Nguyễn Văn N2**, sinh năm 1957; (vắng mặt).

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

9. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1960; (vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 08 tháng 04 năm 2022, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Nguyễn Hữu M1** trình bày:

Do có nhu cầu vay vốn để nuôi tôm, ông **Trần Văn S**, bà **Trần Thị L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc G**, bà **Trần Thị Đ**, bà **Trần Thị N**, ông **Trần Văn O** và ông **Trần Song**

T1 có ký Hợp đồng tín dụng số 7608LAV201900141/HĐTD ngày 29/01/2019 với Ngân hàng N5 - Chi nhánh T6. Số tiền vay được nhận ngày 29/01/2019 là 270.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 đã dùng tài sản của gia đình mình là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 445+446+426+447, tờ bản đồ số 7, diện tích 26.895 m², loại đất: T + LNK + Mùa, thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15/10/2043 + Mùa đến 15/10/2063, địa chỉ ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K401067 - số vào sổ cấp giấy 00190 do UBND huyện M cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 để thế chấp cho Ngân hàng N5 - Chi nhánh T6 tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700476/HĐTC ngày 22/11/2017 giữa Ngân hàng N5 chi nhánh T7, Trần Văn S và Trần Thị L.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, thời hạn trả nợ khoản vay đã hết, nhưng ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận dẫn đến phát sinh nợ quá hạn kể từ ngày 25/01/2020 nên Ngân hàng N5 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay còn nợ tính đến ngày 10/5/2023 là 407.428.150 đồng, trong đó vốn là 270.000.000 đồng, lãi trong hạn là 99.630.000 đồng, lãi quá hạn là 37.798.150 đồng và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tính từ ngày 11/3/2023 đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 không có khả năng thanh toán hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán, yêu cầu Tòa án tuyên bố Ngân hàng N5 được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Quyền sử dụng đất số K401067 - số vào sổ cấp giấy 00190 do UBND huyện M cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 là các số 445+446+426+447, tờ bản đồ số 7, diện tích 26.895 m², loại đất: T + LNK + Mùa, thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15/10/2043 + Mùa đến 15/10/2063, địa chỉ ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng.

- Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 đã toà án đã thông báo về việc thụ lý vụ án hợp lệ theo quy định

của pháp luật nhưng ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gửi Tòa án. Theo thủ tục tố tụng, Tòa án đã thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải, triệu tập họp lệ bị đơn để tham gia nhưng những người này vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 21/9/2022 không có lý do. Tòa án tiếp tục thông báo phiên hòa giải, triệu tập họp lệ bị đơn lần thứ hai, để tham gia hòa giải nhưng những người này vẫn vắng mặt tại phiên hòa giải ngày 13/12/2022 không có lý do nên không tiến hành hòa giải được.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị I trình bày:

Vào ngày 19/10/2005, bà có mua lại của bà Trần Thị L và ông Trần Văn S thửa đất số 426, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.400 m² địa chỉ ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K401067 do UBND huyện M cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 cho hộ bà Trần Thị L, hiện nay thửa đất đó do bà đang quản lý sử dụng. Khi mua bán chỉ làm giấy tay, không có tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, biết được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Thị L trong đó có thửa đất của bà đang sử dụng đang thế chấp tại Ngân hàng N5 để vay tiền. Bà I không có ý kiến gì về việc vay tiền của bà L và ông S Ngân hàng N5. Nếu trường hợp ông S, bà L không thanh toán tiền cho Ngân hàng, Ngân hàng N5 phát mãi tài sản của ông S và bà L là thửa đất mà bà đang sử dụng để thu hồi nợ thì bà I yêu cầu được ưu tiên được mua lại thửa đất trên vì thửa đất đó hiện nay đang quản lý sử dụng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P trình bày:

Hiện nay ông Trần Văn P đang quản lý sử dụng cùng vợ là bà Lê Thị B1, sinh năm 1962, và các con là Trần Thị Đ, sinh năm 1984; ông Trần Văn O, sinh năm 1991; ông Trần Song T1, sinh năm 1992 các thửa đất của bà Trần Thị L đang thế chấp cho Ngân hàng N5 gồm: Một phần thửa đất số 446, tờ bản đồ số 7 khoảng 3.000.000 m²; Thửa đất số 445, tờ bản đồ số 7, diện tích 400 m² cùng địa chỉ ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Hai phần đất này là đất trồng nuôi trồng thủy sản không có tài sản gì trên đất; Một phần thửa số 447, tờ bản đồ số 7, địa chỉ ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng trên đó có một căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tôn tường xây gạch nền lót gạch hoa có chiều ngang 9,5 cạnh trước 7,5 mét chiều ngang cạnh sau 9,5 mét

cạnh bên phải từ trước nhìn vào có số đo 8,9 + 2,2 + 7,2 mét; cạnh bên trái có số đo 11,6 mét.

Các phần đất trên là do ông mua lại của ông **Trần Văn S** và bà **Trần Thị L**. Khi mua bán chỉ làm giấy tay, không có tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, biết được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hộ bà **Trần Thị L** đang cầm cố tại **Ngân hàng N5**. Ông **P** không có ý kiến gì về việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông **S** và bà **L**, nếu ngân hàng có phát mãi tài sản thế chấp của ông **S** và bà **L** thì yêu cầu được ưu tiên cho tôi được mua lại các phần đất trên vì các phần đất đó hiện nay ông **P** đang quản lý sử dụng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Võ Văn Á** trình bày:

Vào ngày 18/7/1997, có mua lại phần đất 02 công tầm cây của ông **Trần Văn S** và bà **Trần Thị L** trong thửa đất số số 447, tờ bản đồ số 7, trong diện tích 14.095 m² đất tọa lạc tại **ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K401067 do **UBND huyện M** cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 cho hộ bà **Trần Thị L**. Tiếp đó, vào ngày 10/8/1997, có mua thêm phần đất 2,6 công tầm cây trong thửa đất số số 447, tờ bản đồ số 7, tại **ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. Sau đó bán lại 2,6 công tầm cây trong thửa đất số 447, tờ bản đồ số 7, tại **ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** cho ông **Nguyễn Việt T4** ông **T4** tiếp tục bán lại cho ông **Bùi Văn T5** hiện ông **T5** đang quản lý sử dụng. Hiện tại trên phần đất này có căn nhà cấp 4 của ông **T5** đang ở có kết cấu mái tôn tường xây gạch nền lót gạch hoa có diện tích chiều ngang 7 mét chiều dài 19,7 mét.

Khi mua bán chỉ làm giấy tay, không có tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, biết được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hộ bà **Trần Thị L** đang cầm cố tại **Ngân hàng N5**. Ông không có ý kiến gì về việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông **S** và bà **L**, nếu Ngân hàng có phát mãi tài sản thế chấp của ông **S** và bà **L** tôi yêu cầu được ưu tiên cho tôi được mua lại các phần đất trên vì các phần đất đó hiện nay tôi và gia đình đang quản lý sử dụng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn C**:

Vào ngày 30/10/1994 và ngày 22/7/1998, mẹ ông là bà **Trần Thị B2** đã mua của ông **Trần Văn S** và bà **Trần Thị L** tổng 04 công tầm cây thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 7, trong diện tích 11.000 m² địa chỉ **ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K401067 do **UBND huyện M** cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 cho hộ bà **Trần Thị L**. Bà **Trần Thị B2** đã chết tháng 4 năm 2022, hiện nay phần đất đó do ông **C** đang quản lý sử dụng.

Hiện tại trên phần đất này có căn nhà lá chiều ngang cạnh trước 5 mét chiều ngang cạnh sau 7 mét cạnh bên phải từ trước nhìn vào có số đo 16,4 mét; cạnh bên trái có số đo 9 + 2+7 mét.

Khi mua bán chỉ làm giấy tay, không có tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, biết được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hộ bà **Trần Thị L** đang cầm cố tại **Ngân hàng N5**. Ông không có ý kiến gì về việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông **S** và bà **L**, nếu Ngân hàng có phát mãi tài sản thế chấp của ông **S** và bà **L** yêu cầu được ưu tiên cho tôi được mua lại các phần đất trên vì các phần đất đó hiện nay ông đang quản lý sử dụng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Võ Thị N1**:

Vào ngày 13/01/1999, mua của ông **Trần Văn S** và bà **Trần Thị L** tổng 02 công tằm điền thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 7, trong diện tích 11.000 m² địa chỉ **ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K401067 do **UBND huyện M** cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 cho hộ bà **Trần Thị L**. Hiện nay phần đất đó do bà đang quản lý sử dụng.

Khi mua bán chỉ làm giấy tay, không có tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, tôi biết được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hộ bà **Trần Thị L** đang cầm cố tại **Ngân hàng N5**. Bà **Nhị** không có ý kiến gì về việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông **S** và bà **L**, nếu Ngân hàng có phát mãi tài sản thế chấp của ông **S** và bà **L** bà yêu cầu được ưu tiên mua lại các phần đất trên vì các phần đất đó hiện nay bà đang quản lý sử dụng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn N3**:

Vào ngày 17/4/2018 âm lịch, tôi có nhận cầm cố 3,9 công tằm điền phần đất của ông **Trần Văn S** và bà **Trần thị L1** trong thửa đất số 447, tờ bản đồ số 7, trong diện tích 14.095 m² địa chỉ **ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K401067 do **UBND huyện M** cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 cho hộ bà **Trần Thị L**. Hiện nay phần đất đó do tôi đang quản lý sử dụng.

Khi cầm cố có làm giấy tay. Hiện nay, tôi biết được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hộ bà **Trần Thị L** đang cầm cố tại **Ngân hàng N5**. Tôi không có ý kiến gì về việc ngân hàng phát mãi tài sản của ông **S** và bà **L**. Tôi chỉ yêu cầu khi Tòa án phát mãi thì sẽ ưu tiên cho tôi được mua lại các phần đất trên vì các phần đất đó hiện nay tôi đang quản lý sử dụng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt T4:

Vào ngày 18/8/2020, tôi đã mua của ông Võ Văn Á tổng 2,6 công đất tằm điền thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 7, trong diện tích 14.095 m² địa chỉ ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K401067 do UBND huyện M cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 cho hộ bà Trần Thị L. Phần đất đó là do ông Á mua lại của ông Trần Văn S và bà Trần Thị L. Hiện nay phần đất đó do tôi đang quản lý sử dụng.

Khi mua bán chỉ làm giấy tay, không có tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, tôi biết được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Thị L đang cầm cố tại Ngân hàng N5. Tôi không có ý kiến gì về việc ngân hàng phát mãi tài sản của ông S và bà L. Tôi chỉ yêu cầu khi Tòa án phát mãi thì sẽ ưu tiên cho tôi được mua lại phần đất trên vì các phần đất đó hiện nay tôi đang quản lý sử dụng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Kể từ khi thụ lý đến thời điểm nghị án tại phiên tòa, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự khi tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 91 điều, Điều 95 Luật tổ chức các tín dụng 2010 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền số tiền nợ gốc 407.428.150 đồng, trong đó vốn là 270.000.000 đồng, lãi trong hạn là 99.630.000 đồng, lãi quá hạn là 37.798.150 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 051/16/HĐTD ngày 30/03/2023 kể từ ngày 10/05/2023. và tuyên án phí theo quy định pháp luật.

Đề nghị buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Văn P, bà Lê Thị B1, Trần Thị Đ, ông Trần Văn Ô, ông Trần Song T1, ông ông Bùi Văn T5 ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất để giao lại phần diện tích đất sử dụng khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Dành quyền cho những người này được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản là căn gắn liền trên các thửa đất khi có nhu cầu.

Đề nghị Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P, ông Bùi Văn T5, ông Nguyễn Việt T4, Đỗ Thị N4, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N3 và Nguyễn Thị I có trách nhiệm giao lại phần diện tích đất sử dụng tại các thửa đất số 446, 447, 426, 445, tờ bản đồ số 7 tại ấp T- xã G -

huyện M - tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Do các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau để giải quyết tranh chấp nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử 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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong vụ án này, nguyên đơn Ngân hàng N5 yêu cầu giải quyết thu hồi nợ do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số: 7608LAV201900141/HĐTD ngày 29/01/2019 đối với bị đơn ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1. Quan hệ pháp luật nêu trên được pháp luật điều chỉnh tại Điều 299, Điều 320 Điều 463 Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010. Thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa cũng như trong quá trình giải quyết, bị đơn ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 và một số người liên quan đã được toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử đã căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung vụ án:

- Xét hợp đồng tín dụng được hai bên xác lập trên tinh thần tự nguyện, có lập thành văn bản bằng Hợp đồng tín dụng số: 7608LAV201900141/HĐTD ngày 29/01/2019, trong đó thể hiện rõ về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất vay, thời hạn thanh toán vốn lãi, quyền và nghĩa vụ của các bên đúng như lời trình bày của các bên và phù hợp với quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng. Cụ thể là ngày 29/01/2019, ông Trần Văn S, bà Trần Thị L có vay của Ngân hàng N5 số tiền 270.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng vay tài sản. Mục đích vay nuôi tôm; thời hạn vay là 36 tháng; lãi suất vay trong hạn 9%/năm; lãi suất quá hạn là 150% lãi xuất trong hạn; phương thức vay thanh toán trả gốc và lãi một lần khi đến hạn. Vì

vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn đang tồn tại quan hệ Hợp đồng tín dụng hợp pháp, được pháp luật bảo vệ.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, phía nguyên đơn Ngân hàng N5 phát vay đủ số tiền vốn vay cho phía bị đơn ông Trần Văn S bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 theo đúng thỏa thuận của hợp đồng. Phía bị đơn cũng đã nhận đủ số tiền vay như đã thỏa thuận. Căn cứ vào hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị vay vốn và giấy nhận nợ của bị đơn do phía nguyên đơn đã cung cấp có trong hồ sơ vụ án mà bị đơn bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 không có ý kiến phản đối, Hội đồng xét xử khẳng định lời trình bày của nguyên đơn là sự thật, được quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Cụ thể là, bị đơn ông Trần Văn S bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 có vay của phía nguyên đơn Ngân hàng N5 số tiền vốn 270.000.000 đồng. Trong quá trình vay vốn, phía bị đơn đã không thanh toán vốn và lãi nên còn nợ lại số tiền nợ gốc 407.428.150 đồng, trong đó vốn là 270.000.000 đồng, lãi trong hạn là 99.630.000 đồng, lãi quá hạn là 37.798.150 đồng.

Xét yêu cầu tính lãi đối với số tiền vay mà nguyên đơn yêu cầu gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phát sinh tiếp theo khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng giữa nguyên đơn và 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 nên hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là do phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số: 7608LAV201900141/HĐTD ngày 29/01/2019 mà hai bên đã ký kết với nhau, nên phía bị đơn đã có lỗi và vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả về hành vi vi phạm của mình.

Từ những phân tích nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên căn cứ vào Điều 466 của 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 N5, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Trần Văn S bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 có nghĩa vụ trả số tiền nợ từ việc vay vốn cho Ngân hàng N5 là số tiền nợ gốc 407.428.150 đồng, trong đó vốn là

270.000.000 đồng, lãi trong hạn là 99.630.000 đồng, lãi quá hạn là 37.798.150 đồng.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Thấy rằng, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ông **Trần Văn S** bà **Trần Thị L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc G**, bà **Trần Thị Đ**, bà **Trần Thị N**, ông **Trần Văn O** và ông **Trần Song T1** có thế chấp cho **Ngân hàng N5** là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Quyền sử dụng đất số K401067 - số vào sổ cấp giấy 00190 do **UBND huyện M** cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 là các số 445+446+426+447, tờ bản đồ số 7, diện tích 26.895 m², loại đất: T + LNK + Mùa, thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15/10/2043 + Mùa đến 15/10/2063, địa chỉ **ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng**. Việc thế chấp tài sản nêu trên, hai bên có lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700476/HĐTC ngày 22/11/2017; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có công chứng và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **thị xã huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. Trong Hợp đồng thế chấp các bên có thoả thuận tại Điều 4 của hợp đồng ngân hàng Nông nghiệp và **N5** được quyền xử lý tài sản thế chấp khi đến hạn thực hiện trả nợ mà bên vay không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ; thoả thuận này phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật dân sự.

Như vậy, khi đến hạn trả nợ mà ông **Trần Văn S** bà **Trần Thị L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc G**, bà **Trần Thị Đ**, bà **Trần Thị N**, ông **Trần Văn O** và ông **Trần Song T1** không có khả năng trả nợ thì **ngân hàng N5** có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Quyền sử dụng đất số K401067 - số vào sổ cấp giấy 00190 do **UBND huyện M** cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 là các số 445+446+426+447, tờ bản đồ số 7, diện tích 26.895 m², loại đất: T + LNK + Mùa, thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15/10/2043 + Mùa đến 15/10/2063, địa chỉ **ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng** theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7608LCP201700476/HĐTC ngày 22/11/2017.

Tuy nhiên, theo kết quả thẩm định đo đạc và lời trình bày của các đương sự, trên các thửa 445+446+426+447, tờ bản đồ số 7, diện tích 26.895 m², tại **ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng** mà bị đơn thế chấp cho phía **ngân hàng N5** hiện bị đơn đã sang bán và cầm cố cho người khác sử dụng để nuôi trồng thủy sản và đang tồn tại một số tài sản của những người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan cụ thể là:

-Tại thửa đất số 447 tờ bản đồ số 7 hiện tại là do ông **Trần Văn P**, ông **Bùi Văn T5**, ông **Nguyễn Việt T4** đang quản lý sử dụng. Trên đất một căn nhà

cấp 4 có kết cấu mái tô tường xây gạch nền lót gạch hoa có chiều ngang 9,5 cạnh trước 7,5 mét chiều ngang cạnh sau 9,5 mét cạnh bên phải từ trước nhìn vào có số đo 8,9 + 2,2 + 7,2 mét; cạnh bên trái có số đo 11,6 mét do hộ ông **Trần Văn P** đang ở và một căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tô tường xây gạch nền lót gạch hoa có diện tích chiều ngang 7 mét chiều dài 19,7 mét do ông **Bùi Văn T5** đang ở.

- Tại thửa đất số 446 tờ bản đồ số 7 hiện tại là do ông **Trần Văn P**, bà **Đỗ Thị N4** và ông **Nguyễn Văn C**, ông **Nguyễn Văn N3** đang quản lý sử dụng. Trên đất tồn tại một căn nhà lá chiều ngang cạnh trước 5 mét chiều ngang cạnh sau 7 mét cạnh bên phải từ trước nhìn vào có số đo 16,4 mét; cạnh bên trái có số đo 9 + 2 + 7 mét do ông **Nguyễn Văn C** đang ở.

- Tại thửa đất thửa số 426, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.400 m² đất tọa lạc tại **ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** ông **S**, bà **L** đã sang bán bằng giấy tay cho con là **Nguyễn Thị I**, hiện tại bà **I** quản lý sử dụng để nuôi trồng thủy sản.

- Thửa số 445, bản đồ số 7, diện tích 14.095 m² đất tọa lạc tại **ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** ông **S**, bà **L** đã bán cho **Trần Văn P** quản lý sử dụng để nuôi trồng thủy sản.

Xét thấy mặc dù ông **S**, bà **L** đã sang bán cầm cố phần đất đang thế chấp tại Ngân hàng, tuy nhiên việc sang bán, cầm cố trên các bên không có lập hợp đồng hợp pháp, không có giấy tờ hợp pháp, quyền sử dụng đất vẫn đang thế chấp tại ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng không có ý kiến gì chỉ yêu cầu được mua lại phần đất, nhà đang sử dụng nếu như phía nguyên đơn có yêu cầu phát mãi. Do đó, cần buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ tháo gỡ di dời tài sản trên đất để giao lại quyền sử dụng đất khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ là có căn cứ. Đồng thời dành quyền ưu tiên mua lại phần đất liên quan đến tài sản trên đất là các căn nhà của của những người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan khi có nhu cầu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ án dân sự sơ thẩm được quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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 cụ thể là: 20.371.407 đồng. Đối với bà **Trần Thị L**, sinh năm 1942, là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bà **L** không có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí nên không được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Tại Phiếu thu ngày 11/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, thì chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 700.000 đồng do nguyên đơn **Ngân hàng N5** tạm nộp. Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã nêu là có căn cứ phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, đánh giá tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm b khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điểm c khoản 1 Điều 92, khoản 1 và khoản 2 Điều 143, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 2 điều 244, khoản 1 Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 299, khoản 7 Điều 323, Điều 325, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ vào án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng N5**.

- Buộc ông **Trần Văn S** bà **Trần Thị L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc G**, bà **Trần Thị Đ**, bà **Trần Thị N**, ông **Trần Văn O** và ông **Trần Song T1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng N5** tiền vay còn nợ là 407.428.150 đồng và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: 7608LAV201900141/HĐTD ngày 29/01/2019 từ ngày 11/5/2023 cho đến khi trả hết nợ vay. Trường hợp Ngân hàng điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ phù hợp với quy định của pháp luật, lãi suất mà bên vay phải trả cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất Ngân hàng.

- **Ngân hàng N5** phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K401067, số vào sổ cấp giấy 00190 do **UBND huyện M** cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 cho ông **Trần Văn S** bà **Trần Thị L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc G**, bà **Trần**

Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 khi những người này thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

2/ Trong trường hợp ông Trần Văn S bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng N5 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 7608LCP201700476/HĐTC ngày 22/11/2017, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Quyền sử dụng đất số K401067 - số vào sổ cấp giấy 00190 do UBND huyện M cấp ngày 07 tháng 6 năm 1997 là các số 445+446+426+447, tờ bản đồ số 7, diện tích 26.895 m², loại đất: T + LNK + Mùa, thời hạn sử dụng: T lâu dài + LNK đến 15/10/2043 + Mùa đến 15/10/2063, địa chỉ ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng để ngân hàng thu hồi nợ.

- Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Văn P, bà Lê Thị B1, Trần Thị Đ, ông Trần Văn O, ông Trần Song T1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tôn tường xây gạch nền lót gạch hoa có chiều ngang 9,5 cạnh trước 7,5 mét chiều ngang cạnh sau 9,5 mét cạnh bên phải từ trước nhìn vào có số đo 8,9 + 2,2 + 7,2 mét; cạnh bên trái có số đo 11,6 mét tọa lạc trên thửa đất số 447 tờ bản đồ số 7 tại ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng để giao lại phần diện tích đất sử dụng khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T5 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tôn tường xây gạch nền lót gạch hoa có diện tích chiều ngang 7 mét chiều dài 19,7 mét tọa lạc trên thửa đất số 447 tờ bản đồ số 7 tại ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng để giao lại phần diện tích đất sử dụng khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn nhà lá chiều ngang cạnh trước 5 mét chiều ngang cạnh sau 7 mét cạnh bên phải từ trước nhìn vào có số đo 16,4 mét; cạnh bên trái có số đo 9 + 2 + 7 mét tọa lạc trên thửa đất số 446 tờ bản đồ số 7 để giao lại phần diện tích đất sử dụng khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P, ông Bùi Văn T5, ông Nguyễn Việt T4, Đỗ Thị N4, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N3 và Nguyễn Thị I có trách nhiệm giao lại phần diện tích đất sử dụng tại các thửa đất số 446, 447, 426, 445, tờ bản đồ số 7 tại ấp T- xã G -

huyện M - tỉnh Sóc Trăng khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Dành quyền cho Trần Văn P, bà Lê Thị B1, Trần Thị Đ, ông Trần Văn O, ông Trần Song T1 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà khi có nhu cầu tại thửa số 447, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng; ông Nguyễn Văn C được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà khi có nhu cầu tại thửa số 446, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng; Ông Bùi Văn T5 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất liên quan đến căn nhà khi có nhu cầu tại thửa số 447, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp T- xã G - huyện M - tỉnh Sóc Trăng.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn S bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 phải chịu là: 20.371.407đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng N5 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ngân hàng N5 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.995.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 00085412 ngày 20 tháng 06 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

4/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn S bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N, ông Trần Văn O và ông Trần Song T1 phải chịu nộp số tiền 700.000 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng N5.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo đối với Bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày niêm yết Bản án hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

