

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĨNH LỢI  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 92/2022/DS-ST

Ngày: 09 - 9 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Khanh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đào Văn Vĩnh
2. Ông Nguyễn Hoài Tân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Ngọc Nhiều, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Mỹ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51A/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Trụ sở: Đường p, phường P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K: Ông Trần Quốc S, sinh năm 1988 và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/02/2022).

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

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

- 3.1. Anh Nguyễn Hữu P, sinh năm 1985;
- 3.2. Anh Nguyễn Phước T, sinh năm 1989;
- 3.3. Chị Nguyễn Thị Như Y, sinh năm 1994;
- 3.4. Ông Phạm Thanh T1, sinh năm 1973;
- 3.5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông S có mặt; ông T1, bà T2, anh P xin vắng mặt; bà Đ, anh T và chị Y vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại Đơn khởi kiện ngày 09 tháng 12 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K là ông Trần Quốc S, ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ngày 03 tháng 12 năm 2015, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long (sau đây gọi là Ngân hàng) với ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Ngọc Đ có ký kết Hợp đồng tín dụng trung hạn số 1072/15/HĐTD/0200-4182 với nội dung: Ngân hàng cho ông P1, bà Đ vay số tiền 140.000.000 đồng, mục đích vay sửa chữa nhà ở; thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất 7,5%/năm và cố định trong 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế, kể từ tháng thứ 7, lãi suất vay sẽ thay đổi theo quy định của Ngân hàng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; lãi suất lãi chậm trả: 0,05%/ngày. Thời hạn trả lãi 06 tháng/lần, tính từ ngày giải ngân đầu tiên; kỳ hạn trả nợ gốc 12 tháng, tính từ ngày 05/12/2015. Ngày 05/12/2015, ông P1, bà Đ đã nhận đủ số tiền vay tại Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ. Để đảm bảo khoản vay thì ông P1, bà Đ thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1072/15/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 03/12/2015. Nội dung hợp đồng thế chấp là ông P1, bà Đ đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 900m<sup>2</sup> (Đất trồng lúa) thuộc thửa số 161 tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 372143 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/01/2006 cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 1.681m<sup>2</sup> (Đất ở tại nông thôn và trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 101 tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 372146 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/01/2006 cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ.

Quá trình vay vốn, ông P1 và bà Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận kể từ ngày 05/6/2016. Hiện nay ông P1 đã chết nên Ngân hàng yêu cầu bà Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 09/9/2022 là 353.349.926 đồng (trong đó, vốn gốc là 140.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 36.214.850 đồng, tiền lãi quá hạn là 130.183.200 đồng và tiền phạt chậm trả lãi là 46.951.876 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 10/9/2022 cho đến khi thanh toán dứt nợ theo mức lãi suất hợp đồng. Trường hợp bà Đ, anh P, anh T và chị Y thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp 1072/15/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 03/12/2015. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

*Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của Ngân hàng về quá trình vay vốn và thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng do hoàn cảnh gia đình khó

khẩn nên yêu cầu được trả dần. Chồng bà là ông Nguyễn Văn P1 đã chết vào năm 2016, cha mẹ của ông P1 đã chết rất lâu. Ông P1 và bà có 03 người con gồm: Anh Nguyễn Hữu P, sinh năm 1985; anh Nguyễn Phước T, sinh năm 1989; chị Nguyễn Thị Như Y, sinh năm 1994. Cùng địa chỉ ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Đối với phần đất thế chấp diện tích 1.681,1m<sup>2</sup> tại thửa 101, tờ bản đồ số 13 do bà và các con của bà trực tiếp sử dụng. Còn đối với phần đất thế chấp diện tích 900m<sup>2</sup> tại thửa 161, tờ bản đồ số 13 thì bà đã chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị T2.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Như Y trình bày:* Chị là con ruột của ông Nguyễn Văn P1 và bà Nguyễn Ngọc Đ. Ông P1 đã chết vào năm 2016. Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên, hiện nay gia đình khó khăn nên yêu cầu trả dần và giảm lãi.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu P trình bày:* Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và yêu cầu được trả dần.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phước T:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh T không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị T2 trình bày:* Ông bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu bà Đ, ông P1 trả nợ do không có vay tiền cũng như không có thế chấp tài sản gì cho Ngân hàng. Tuy nhiên, hiện nay ông bà sử dụng một phần đất mà Ngân hàng và bà Đ xác định đã thế chấp Ngân hàng là không đúng, bởi Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất mà ông bà sử dụng không phải là đất thế chấp. Về nguồn gốc đất mà ông bà sử dụng là do ông bà nhận chuyển nhượng của bà Đ vào khoảng năm 2008, có làm giấy tay và sử dụng cất nhà từ năm 2010 cho đến nay. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng liên quan quan đến phần đất mà ông bà đang sử dụng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt chậm trả lãi số tiền 46.951.876 đồng. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Ngân hàng yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật và đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo diện tích đo đạc thực tế.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đòi bà Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y trả tiền phạt chậm trả lãi là 46.951.876 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long. Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 1072/15/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 03/12/2015 đối với thửa đất thế chấp số 161 tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 372143 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/01/2006 cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ và phần đất diện tích 33,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/01/2006 cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ. Buộc bà Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 09/9/2022 là 306.398.050 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 10/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng. Trường hợp bà Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp 1072/15/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 03/12/2015 đối với thửa đất thế chấp số 101 tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 372146 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/01/2006 cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ theo diện tích đo đạc thực tế là 874,0m<sup>2</sup> (không bao gồm nền mã 33,8m<sup>2</sup>). Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đã triệu tập bà Nguyễn Ngọc Đ, chị Nguyễn Thị Như Y, anh Nguyễn Hữu P và anh Nguyễn Phước T hợp lệ lần thứ hai, còn ông Phạm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị T2 được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất để tham gia phiên tòa. Nhưng tại phiên tòa hôm nay bà Đ, chị Y, anh T vắng mặt không rõ lý do, anh P, ông T1 và bà T2 có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long khởi kiện yêu cầu ông P1 và bà Đ thanh toán tiền nợ vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1072/15/HĐTD/0200-4182 ngày 03/12/2015 đã ký kết. Ông P1 chết năm 2016. Bà Đ cư trú tại huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu nên đây là tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Do ông P1 chết năm 2016 và Ngân hàng yêu cầu anh P, anh T và chị Y (con ông P1) cùng liên đới với bà Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Theo sổ hộ khẩu hồ sơ vay vốn và bà Đ xác định thì có căn cứ xác định bà Đ, anh P, anh T và chị Y là hàng thừa kế thứ nhất của ông P1, đồng thời anh P, anh T và chị Y cùng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của ông P1 theo quy định tại Điều 637 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả lãi là 46.951.876 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu thanh toán số tiền 46.951.876 đồng của Ngân hàng.

[5] Đối với yêu cầu trả tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1072/15/HĐTD/0200-4182 ngày 03/12/2015:

[5.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng cung cấp Hợp đồng tín dụng 1072/15/HĐTD/0200-4182 ngày 03/12/2015; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 03/12/2015. Ngân hàng xác định, ông P1 và bà Đ vay của Ngân hàng số tiền 140.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng ngày 03/12/2015 và đã nhận đủ số tiền vay trên vào ngày 03/12/2015. Sau khi vay, phía ông P1, bà Đ không thanh toán cho Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã tiến hành đòi và làm việc. Bà Đ thống nhất với lời trình bày của Ngân hàng về việc ký kết hợp đồng 1072/15/HĐTD/0200-4182 ngày 03/12/2015 cũng như đã nhận đủ số tiền vay 140.000.000 đồng, còn ông P1 đã chết năm 2016. Cha mẹ ông P1 đã chết, ông P1 có 03 người con gồm anh P, anh T và chị Y. Ngân hàng yêu cầu những người con của ông P1 cùng với bà Đ có trách nhiệm trả nợ. Xét thấy, Hợp đồng tín dụng trên được các bên ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng với bên vay là ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Ngọc Đ. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa Ngân hàng với ông P1, bà Đ có ký kết hợp đồng tín dụng nêu trên và phía ông P1, bà Đ đã nhận đủ số tiền vay.

[5.2] Theo nội dung hợp đồng tín dụng ngày 03/12/2015 thể hiện ông P1, bà Đ vay số tiền 140.000.000 đồng, mục đích vay sửa chữa nhà để ở; thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất 7,5%/năm và cố định trong 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế, kể từ tháng thứ 7, lãi suất vay sẽ thay đổi theo quy định của Ngân hàng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; lãi suất lãi chậm trả: 0,05%/ngày. Thời hạn trả lãi 06 tháng/lần, tính từ ngày giải ngân đầu tiên; kỳ hạn trả nợ gốc 12 tháng, tính từ ngày 05/12/2015. Ngày 05/12/2015, ông P1, bà Đ đã nhận đủ số tiền vay tại Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Do ông P1 và bà Đ không thực hiện việc trả nợ theo thỏa thuận theo hợp đồng vào ngày 05/6/2016 nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông P1 (do ông P1 chết nên yêu cầu đồng thừa kế là anh P, anh T và chị Y) và bà Đ liên đới trách nhiệm thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 09/9/2022 là 306.398.050 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 10/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 290, Điều 305, Điều 471, Điều 474 và 637 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Các đồng thừa kế của ông P1 gồm anh P, anh T và chị Y chỉ có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản của ông P1 để lại theo quy định tại Điều 637 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1072/15/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 03/12/2015: Xét Hợp đồng thế giữa Ngân

hàng với ông P1, bà Đ được các bên ký kết và có công chứng, được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/12/2015. Nội dung hợp đồng thế chấp là ông P1, bà Đ dùng tài sản để đảm bảo khoản vay là Quyền sử dụng đất thuộc thửa 161 tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 372143 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/01/2006 cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 1.681m<sup>2</sup> (Đất ở tại nông thôn và trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 101 tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 372146 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/01/2006 cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ.

[6.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 25/5/2021 và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp và bản vẽ bổ sung của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu thể hiện tài sản thế chấp bao gồm:

\* Phần đất thứ nhất:

- Hướng Đông giáp đường bê tông, có số đo 16,42m.
- Hướng Tây giáp đất ông Phạm Hồng T, có số đo 13.11m, 2,21m.
- Hướng Nam giáp đất ông Phạm Hồng T, có số đo 6,47m, 6,52m, 5,51m, 8,01m, 8,11m, 10,54m, 11,64m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn C có số đo 61,59m.

Tổng diện tích: 874,0m<sup>2</sup> (không gồm nền mả diện tích 33,8m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 101, tờ bản đồ số 13, thành lập năm 1997.

Trên phần đất thế chấp có 01 căn nhà chính diện tích 72m<sup>2</sup>, có kết cấu cột bê tông, nền gạch men, vách thiếc mái tol xi măng, nhà loại V.58; 01 bàn Ông Thiên; 01 mái che diện tích 11,25m<sup>2</sup>, có kết cấu khung sườn thép, mái thiếc, nền xi măng; 01 sân đan (đal) có diện tích 31,25m<sup>2</sup>. Về cây trồng: Trên đất có 10 cây dừa loại A, 03 cây chuối loại A, 20 cây chuối loại B, 06 cây xoài loại D; 02 cây mít loại C; 07 cây mít loại D; 01 cây mít loại A; 02 cây mai vàng loại F; 08 cây mai vàng loại D.

Ngoài ra, còn có 01 mả đá ốp gạch, được xây trên nền mả nằm trong phần đất thế chấp có tích 33,8m<sup>2</sup> (có số đo như sau: Hướng Đông có số đo 4,72m; hướng Tây có số đo 4,63m; hướng Nam có số đo 7,26m; hướng Bắc có số đo 7,21m).

Tài sản trên đất do bà Đ quản lý, sử dụng.

\* Phần đất thứ hai:

- Hướng Đông giáp đường bê tông, có số đo 4,99m, 5,34m, 13,12m.
- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn B, có số đo 24,07m.
- Hướng Nam giáp đất ông Lê Văn B, ông Nguyễn Văn Q, có số đo 21,33m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn V, có số đo 22,21m.

Tổng diện tích 509m<sup>2</sup>.

Trên phần đất thế chấp 01 căn nhà chính diện tích 80m<sup>2</sup>, loại nhà V.58, có kết cấu cột bê tông, nền gạch men, vách thiếc, mái tol xi măng; 01 mái che chuồng heo diện tích 20,7m<sup>2</sup>, có kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol xi măng; 01 mái che trước nhà chính, có diện tích 26m<sup>2</sup>, có kết cấu khung sườn thép, mái thiếc; 01 nền gạch men (của mái che trước) có diện tích 26m<sup>2</sup>; hàng rào có chiều cao 1,9m, tường xây cao 0,6m, có kết cấu cột bê tông, trên song sắt. Hiện phần đất và tài sản trên đất do ông Phạm Thanh T1, bà Nguyễn Thị T2 quản lý, sử dụng.

[6.2] Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết, được công chứng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên có hiệu lực pháp luật. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại thửa 101, 161 cùng tờ bản đồ số 13 thể hiện Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ. Tại Công văn số 2472 ngày 28/7/2022 của Ủy ban nhân dân huyện V thể hiện Ủy ban nhân dân huyện V không thể xác định được cụ thể thành viên hộ gồm những người nào do không tìm thấy danh sách đăng ký thành viên hộ kèm theo. Theo Bản hợp hộ gia đình đề ngày 04/3/2015 thể hiện hộ gia đình gồm có ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Ngọc Đ, anh Nguyễn Phước T, chị Nguyễn Thị Như Y và anh Nguyễn Hữu P là đồng sở hữu tại thửa đất số 161 và 101 cùng tờ bản đồ số 13 cùng thống nhất vay vốn và sử dụng tài sản nêu trên để thế chấp đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng. Do đó, có căn cứ xác định hộ gia đình bà Đ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên gồm bà Đ, ông P1, anh P, anh T và chị Y và cùng đồng ý dùng tài sản trên để đảm bảo khoản vay của ông P1 và bà Đ.

Theo mặt bằng hiện trạng và Bản vẽ bổ sung mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp theo sự xác định của Ngân hàng và bà Đ thì phần đất thế chấp gồm diện tích 874,0m<sup>2</sup>, diện tích nền mả 33,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 101 và diện tích 509m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 102, 103 cùng tờ bản đồ số 13, thành lập năm 1997. Theo Công văn số 156 ngày 26/8/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V thể hiện chưa tìm thông tin cấp quyền sử dụng đối với thửa đất 102, 103 cùng tờ bản đồ số 13, thành lập năm 1997. Xét thấy, phía Ngân hàng cho rằng khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất của hộ bà Đ thì Ngân hàng có tiến hành khảo sát, thẩm định nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Thực tế, đối với phần đất tại thửa số 102, 103 thì Ngân hàng không có nhận thế chấp và cơ quan có thẩm quyền vẫn chưa cấp quyền sử dụng cho đối tượng nào, đồng thời ông T1 và bà T2 là người trực tiếp sử dụng đất và cất nhà ở từ năm 2010 (trước thời điểm nhận thế chấp). Ngân hàng là nguyên đơn nên có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nhưng không xác định được phần đất nhận thế chấp tại thửa 161 tờ bản đồ số 13, diện tích 900m<sup>2</sup>. Do đó, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối của Ngân hàng với thửa đất 161 tờ bản đồ số 13 theo đo đạc thực tế là không có căn cứ chấp nhận. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại thửa 101, tờ bản đồ số 13 có diện tích 1.681m<sup>2</sup>. Xét thấy, qua đo đạc thực tế có

diện tích là 874,0m<sup>2</sup> và 33,8m<sup>2</sup> (đất nền mả). Tuy nhiên, để đảm bảo việc thi hành án, vấn đề tâm linh và phù hợp với quy định pháp luật thì cần trừ phần đất mả mả diện tích 33,8m<sup>2</sup>.

Do vậy cần hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 13 diện tích 1.681m<sup>2</sup> và phần đất nền mả diện tích 33,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 101, tờ bản đồ số 13 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ. Chỉ có căn cứ chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với diện tích 874,0m<sup>2</sup> theo quy định khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; Mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp.

[7] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 5.731.040 đồng. Do chỉ chấp nhận một phần yêu cầu thế chấp của Ngân hàng nên Ngân hàng phải chịu ½ chi phí; bà Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y phải chịu ½ chi phí. Ngân hàng đã nộp 5.731.040 đồng và chi hết. Do đó, cần buộc bà Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 2.865.520 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do có căn cứ chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền nợ nên Ngân hàng không phải chịu. Bà Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y phải chịu. Bà Đ được miễn nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 290, Điều 305, Điều 471, Điều 474 và 637 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long về việc yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y thanh toán số tiền 46.951.876 đồng (bốn mươi sáu triệu chín trăm năm mươi một nghìn tám trăm bảy mươi sáu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với bà Nguyễn Ngọc Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y về việc có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tổng số tiền 306.398.050 đồng (ba trăm lẻ sáu triệu ba trăm chín mươi tám nghìn không trăm năm mươi đồng). Trong đó, tiền gốc là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi là 166.398.050 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm chín mươi tám nghìn không trăm năm mươi đồng).

2.1. Buộc bà Nguyễn Ngọc Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tổng số tiền 306.398.050 đồng (ba trăm lẻ sáu triệu ba trăm chín mươi tám nghìn không trăm năm mươi đồng). Trong đó, tiền gốc là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi là 166.398.050 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm chín mươi tám nghìn không trăm năm mươi đồng).

2.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/9/2022), bà Nguyễn Ngọc Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh từ nợ gốc còn phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo mức lãi suất được quy định theo hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì lãi suất phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với bà Nguyễn Ngọc Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1072/15/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 03/12/2015:

3.1. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 1072/15/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 03/12/2015 đối với quyền sử dụng đất diện tích 900m<sup>2</sup> (Đất trồng lúa) thuộc thửa số 161 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 372143 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/01/2006 cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ; phần đất diện tích 33,8m<sup>2</sup> (nền mả) thuộc một phần thửa số 101 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp T,

xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 372146 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/01/2006 cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ.

3.2. Trường hợp bà Nguyễn Ngọc Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 874,0m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu thuộc một phần thửa số 101 tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 372146 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/01/2006 cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Đ. Đất có vị trí và tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đường bê tông, có số đo 16,42m.
- Hướng Tây giáp đất ông Phạm Hồng T, có số đo 13.11m, 2,21m.
- Hướng Nam giáp đất ông Phạm Hồng T, có số đo 6,47m, 6,52m, 5,51m, 8,01m, 8,11m, 10,54m, 11,64m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn C có số đo 61,59m.

(Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 18/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu là một phần không thể tách rời bản án).

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 5.731.040 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí; bà Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí. Ngân hàng đã nộp 5.731.040 đồng và chi hết. Buộc bà Nguyễn Ngọc Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 2.865.520 đồng (hai triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi đồng).

5. Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong phạm vi giá trị tài sản mà ông Nguyễn Văn P1 chết để lại.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Ngọc Đ và đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn P1 gồm: Anh Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Phước T và chị Nguyễn Thị Như Y được miễn nộp.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp số tiền 6.963.000 đồng (sáu triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008495 ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

7. 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- Chi cục THADS huyện V;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA; HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
ĐÃ KÝ**

**Nguyễn Duy Khanh**