

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN C  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: **11/2022/KDTM-ST**

Ngày: **21/9/2022**

V/v tranh chấp: "*Hợp đồng tín dụng*".

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C**

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Mên
2. Bà Dương Thuý Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phi Liễu- Thư ký Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:** Ông Trần Bảo Quốc- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2020/TLST-KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2020; về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1056/2022/QĐXX-ST ngày 22/8/2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (Eximbank Việt Nam).** Trụ sở: Tầng 8, Văn phòng Số L8-01-11 +16 Tòa nhà Vincom Center, Số 72 đường L, phường B, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn V- Giám đốc Phòng giao dịch A; bà Nguyễn Ngọc Hạnh T- Cán bộ tín dụng Phòng giao dịch A- Địa chỉ: 97 Đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ. Ông V có mặt.

**2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất Nhập Khẩu A.** Địa chỉ: C9-23 Đường Số 3, Khu dân cư N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Văn N- Giám đốc Công ty. Vắng mặt.

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



3. 1/ Ông **Nguyễn Văn N**; sinh năm: 1982 và bà **Phạm Huỳnh C**; sinh năm: 1988. Nơi cư trú: C9-23 Đường Số 3, Khu dân cư N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Đầu Lộ 2B đường V, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

2/ Ông **Thạch D**; sinh năm: 1963 và bà **Trương Thanh H**; sinh năm: 1962. Địa chỉ: 2/106 C ấp K, xã V, thành phố B, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Ông **Thạch A**; sinh năm: 1960. Địa chỉ: 2/338 ấp K, xã V, thành phố B, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 06/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần X trình bày:*

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất Nhập Khẩu A có ký Hợp đồng tín dụng số 1003-LAV-201800247 ngày 12/02/2018 và Khế ước nhận nợ số 1512-LDS-190000267 ngày 07/6/2019 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X; theo đó, Công ty vay của ngân hàng số tiền **500.000.000đ** (Năm trăm triệu đồng), thời hạn vay 06 tháng, mục đích vay: thanh toán chi phí kinh doanh thuộc xử lý nước môi trường, phòng trị bệnh trong nuôi trồng thủy sản các loại; thỏa thuận lãi suất 0,833%/tháng (tức 10%/năm), lãi quá hạn: 15%/năm, thỏa thuận thanh toán lãi hàng tháng và trả vốn cuối kỳ.

Để đảm bảo khoản vay, ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Huỳnh C có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/2018/EIBAP/TD/TCTS ngày 09/02/2018, thế chấp quyền sử dụng đất 1.312,1m<sup>2</sup> thửa 390, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp K, xã V, thành phố B, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 945063 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00792) do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 14/4/2011, chính lý lần cuối ngày 31/01/2018 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Huỳnh C.

*Quá trình thực hiện hợp đồng:* Ngày 07/6/2019, Ngân hàng đã giải ngân cho công ty số tiền vay **500.000.000đ**, đến ngày 07/12/2019, Công ty đã đóng lãi được tổng cộng **710.059đ** thì ngưng không đóng lãi và cũng không thanh toán tiền vốn khi đến hạn cho đến nay. Do đó, nay Ngân hàng khởi kiện,

Yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất Nhập Khẩu A phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X số tiền tạm tính đến ngày 21/9/2022: tổng cộng: **713.732.167đ** (trong đó: vốn: **500.000.000đ**; lãi tạm tính đến ngày 21/9/2022: **213.732.167đ**) của Hợp đồng tín dụng số 1003-LAV-201800247 ngày 12/02/2018 và Khế ước nhận nợ số 1512-LDS-190000267 ngày 07/6/2019 và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ



theo mức lãi suất nợ quá hạn của Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

Nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất Nhập Khẩu A không trả được nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu C quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 1.312,1m<sup>2</sup> thửa 390, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp K, xã V, thành phố B, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 945063 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00792) do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 14/4/2011, chính lý lần cuối ngày 31/01/2018 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Huỳnh C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/2018/EIBAP/TD/TCTS ngày 09/02/2018.

*Quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn cho rằng:* Thừa nhận Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất Nhập Khẩu A có ký Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ và Hợp đồng thế chấp nêu trên với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X với nội dung thỏa thuận như nguyên đơn trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã nhận tiền vay **500.000.000đ** vào ngày 07/6/2019, công ty đã thanh toán lãi và còn thiếu tiền vốn gốc **500.000.000đ**, tiền lãi như nguyên đơn trình bày nêu trên là đúng.

Nay công ty đồng ý chịu trách nhiệm trả số nợ còn thiếu cho nguyên đơn nhưng do công ty kinh doanh thua lỗ, hiện không có khả năng thanh toán nên yêu cầu ngân hàng giảm lãi và công ty đồng ý quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thanh toán nợ cho ngân hàng.

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

1/ Ông **Nguyễn Văn N** cho rằng: quyền sử dụng đất thế chấp đảm bảo khoản vay cho công ty là của vợ chồng ông. Nay ông đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng.

Về nguồn gốc đất là do ông mua lại của ông Thạch Hoàng L vào năm 2017, hiện ông L đã bỏ địa phương đi, không rõ đi đâu. Trên phần đất này có 01 căn nhà của vợ chồng chú của ông Thạch Hoàng L ở nhờ trên đất trước khi ông nhận chuyển nhượng cho đến nay.

2/ Bà **Phạm Huỳnh C** cho rằng: bà là vợ của ông Nguyễn Văn N. Bà có cùng ý kiến với ông N.

3/ Ông **Thạch D** và bà **Trương Thanh H** cho rằng: ông Thạch D là con của ông Thạch U. Nguồn gốc đất là của cha ông nhận chuyển nhượng của ông Thạch C vào năm 1977. Cha mẹ ông cất nhà ở trên phần đất này cùng 03 anh em ông là ông Thạch A, ông Thạch S và ông. Sau đó, ông đi bộ đội. Năm 1984, cha ông chết. Năm 1985, ông trở về và tiếp tục ở trong căn nhà này, còn ông Thạch A ra riêng ở chỗ khác, ông Thạch S cất căn nhà riêng kế bên trên phần đất này. Năm 2010, ông sửa chữa xây dựng lại căn nhà thành nhà tường như hiện nay. Do phần đất này là của cha ông để lại, ông và các anh em là thừa



kể nên cũng có phần; vì vậy, ông không đồng ý cho ngân hàng phát mãi quyền sử dụng đất.

4/ Ông **Thạch A** cho rằng: Nguồn gốc đất là do cha ông nhận chuyển nhượng của ông Thạch U diện tích 1.296m<sup>2</sup> vào năm 1977, chỉ làm giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên. Về căn nhà như ông Thạch D trình bày nêu trên là đúng. Trước đây, ba anh em ông có tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất này tại Tòa án nhân dân thành phố B nhưng do ông Thạch Hoàng L đã bỏ địa phương đi khoảng 06-07 năm nay nên Tòa án thành phố B đã đình chỉ vụ kiện. Tuy nhiên, hiện nay ông và ông D vẫn còn đang tranh chấp thừa kế phần đất này.

Ngoài ra, trên phần đất này, còn phần diện tích đất phía trước, phần diện tích chênh lệch khoảng 16m<sup>2</sup>, ông đã mua của ông Thạch C (hiện ông Thạch C đã chết) với giá **20.000.000đ** vào năm 2021 để làm đường thoát nước.

***Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:***

- **Về việc tuân theo pháp luật tố tụng** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- **Về việc giải quyết vụ án:**

+ Đối với hợp đồng tín dụng: Do bị đơn đã ký Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ với nguyên đơn; đã nhận tiền vay của nguyên đơn; bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện đòi bị đơn phải trả nợ là có C sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền: Nợ gốc: **500.000.000đ** + lãi tạm tính đến ngày 21/9/2022: **213.732.167đ**; tổng cộng: **713.732.167đ** và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận của các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.

Đối với việc đại diện bị đơn cho rằng do hoàn cảnh khó khăn nên yêu cầu ngân hàng giảm tiền lãi cho bị đơn; xét thấy, tiền lãi là khoản các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng nên bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi; nay bị đơn yêu cầu giảm tiền lãi nhưng không được nguyên đơn chấp nhận nên yêu cầu của bị đơn là không có C sở, đề nghị buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn.

+ Đối với việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thanh toán nợ của bị Hợp đồng thế chấp đã ký; xét thấy:

Ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Huỳnh C đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 390 với ông Thạch D Lâm đúng theo quy định; ông N và bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Trước khi Công ty A thế



chấp tài sản cho Ngân hàng X thì trên đất đã có tài sản là căn nhà của ông Thạch D, không phải là chủ sử dụng đất thế chấp. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nhưng ưu tiên cho ông Thạch D được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu ông Thạch D có nhu cầu theo quy định khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với ông Thạch A và ông Thạch D cho rằng đang tranh chấp thừa kế tại thửa 390 đối với ông Thạch Hoàng L; xét thấy, vụ kiện tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất giữa ông Thạch A và ông Thạch D với ông Thạch Hoàng L hiện tại Toà án nhân dân thành phố B đã đình chỉ giải quyết và hiện không có thụ lý vụ án nào liên quan đến tranh chấp thửa đất này. Do đó, nếu ông A và ông D có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét mối quan hệ pháp luật: đây là vụ kiện tranh chấp kinh doanh thương mại về "Hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán tổng cộng số tiền: **713.732.167đ** (trong đó: vốn: **500.000.000đ**; lãi tạm tính đến ngày 21/9/2022: **213.732.167đ**) và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký; Hội đồng xét xử xét thấy:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất nhập khẩu A có ký Hợp đồng tín dụng số 1003-LAV-201800247 ngày 12/02/2018 và Khế ước nhận nợ số 1512-LDS-190000267 ngày 07/6/2019 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X vay của ngân hàng số tiền **500.000.000đ**, thời hạn vay 06 tháng, thỏa thuận trả lãi hàng tháng và trả gốc cuối kỳ. Đại diện bị đơn thừa nhận đã nhận tiền vay và vi phạm nghĩa vụ thanh toán như nguyên đơn trình bày là đúng nên Hội đồng xét xử xác định đây là sự thật, không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo như thỏa thuận của hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ là có C sở nên được chấp nhận, cần buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn thiếu:

Vốn gốc: **500.000.000đ** + lãi tạm tính đến ngày 21/9/2022: **213.732.167đ**; tổng cộng: **713.732.167đ** và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.

[3] Đối với việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn miễn giảm tiền lãi; xét thấy, lãi suất và thời hạn thanh toán các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng và hợp



đồng có hiệu lực pháp luật nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện các điều khoản của hợp đồng, trong đó có điều khoản bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn. Hơn nữa, yêu cầu giảm lãi cho bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận nên không có cơ sở, không được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thi hành nghĩa vụ thanh toán của bị đơn theo Hợp đồng thế chấp đã ký; Hội đồng xét xử xét thấy:

Quyền sử dụng đất thế chấp diện tích **1.312,1m<sup>2</sup>** thửa 390, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp K, xã V, thành phố B, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 945063 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00792) do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 14/4/2011, chỉnh lý lần cuối ngày 31/01/2018 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Huỳnh C. Ông N và bà C có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/2018/EIBAP-TD/TCTS ngày 09/02/2018 để đảm bảo cho nghĩa vụ dân sự của Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại Xuất nhập khẩu A. Về hình thức hợp đồng thế chấp có công chứng và đã thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật; về nội dung, bên thế chấp là chủ quyền sử dụng đất hợp pháp; bên cạnh đó, nghĩa vụ thanh toán nợ của bị đơn không vượt quá phạm vi thế chấp theo thỏa thuận của hợp đồng thế chấp. Do đó; cần chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ngân hàng.

[5] Đối với căn nhà của ông Thạch D ở trên đất; xét thấy, ông Thạch D, ông Thạch A cho rằng đang tranh chấp thừa kế đối với phần đất này, tuy nhiên, theo xác nhận của Tòa án nhân dân thành phố B ngày 12/7/2022 thì vụ án “Tranh chấp thừa kế” thụ lý số 240/2019/TLST-DS ngày 12/7/2019 giữa ông Thạch A với ông Thạch Hoàng L tại Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B đã được đình chỉ do nguyên đơn rút đơn khởi kiện theo Quyết định đình chỉ số 104/2020/QĐST ngày 21/9/2020; ngoài vụ án này, thì Tòa án nhân dân thành phố B không có thụ lý, giải quyết vụ án nào khác liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 1.236,1m<sup>2</sup> thửa 390, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp K, xã V, thành phố B, tỉnh B.

Bên cạnh đó, ông Thạch D và ông Thạch A không chứng minh được ông D có quyền sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất này vì vậy việc ông Thạch D, ông Thạch A không đồng ý cho ngân hàng phát mãi quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Tuy nhiên, do ông Thạch D đã cất nhà ở trên phần đất này trước khi ngân hàng nhận thế chấp tài sản và căn nhà của ông Thạch D không phải là tài sản của chủ sử dụng đất; ngân hàng nhận thế chấp tài sản nhưng khi thẩm định không thu thập thông tin, tài liệu để xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu căn nhà của ông Thạch D đang có trên đất là thiếu sót của ngân hàng nên khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì dành quyền ưu



tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông Thạch D nếu gia đình ông Thạch D có nhu cầu nhận chuyển nhượng; nếu gia đình ông Thạch D không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thì được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của chủ quyền sử dụng đất là ông N, bà C với gia đình ông Thạch D, bà H được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, nếu các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Đối với căn nhà của ông Thạch Hoàng L đã xây dựng có trên phần đất thế chấp là thuộc quyền sở hữu của chủ sử dụng đất là ông N, bà C nên thuộc tài sản thế chấp đảm bảo.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: **3.500.000đ**: bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất Nhập Khẩu Aphai chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn **3.500.000đ**.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Bị đơn phải chịu **32.549.300đ** án phí tranh chấp kinh doanh thương mại.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Điều 227, 235, Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng.
- Điều 323, Khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất Nhập Khẩu A phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X tổng cộng số tiền: **713.732.167đ** (Bảy trăm mười ba triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn một trăm sáu mươi bảy đồng) (trong đó: vốn gốc: **500.000.000đ** + lãi tạm tính đến ngày 21/9/2022: **213.732.167đ**) và lãi phát sinh kể từ ngày 22/9/2022 đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng số



1003-LAV-201800247 ngày 12/02/2018 và Khế ước nhận nợ số 1512-LDS-190000267 ngày 07/6/2019 đã ký.

Nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất Nhập Khẩu A thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đúng, không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích **1.312,1m<sup>2</sup>** thửa 390, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp K, xã V, thành phố B, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 945063 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00792) do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 14/4/2011, chỉnh lý lần cuối ngày 31/01/2018 thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Huỳnh C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/2018/EIBAP-TD/TCTS ngày 09/02/2018.

Căn nhà của ông Thạch Hoàng L đã xây dựng có trên phần đất thế chấp là thuộc quyền sở hữu của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Huỳnh C nên thuộc tài sản thế chấp đảm bảo.

Căn nhà của gia đình ông Thạch D đang ở trên phần đất thế chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 945063 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00792) của ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Huỳnh C, là tài sản thuộc sở hữu của ông Thạch D. Khi xử lý tài sản thế chấp, dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông Thạch D nếu gia đình ông Thạch D có nhu cầu nhận chuyển nhượng; nếu gia đình ông Thạch D không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thì được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của chủ quyền sử dụng đất là ông N, bà C với gia đình ông Thạch D, bà Trương Thanh H được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, nếu các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu **3.500.000đ** chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn **3.500.000đ** (Ba triệu năm trăm ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xuất Nhập Khẩu A phải chịu án phí: **32.549.300đ** (Ba mươi hai triệu năm trăm bốn mươi chín ngàn ba trăm đồng).

Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp **13.125.000đ** theo biên lai số 006468 ngày 29/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được



niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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, 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:**

- Đương sự;
- VKSND Q. C;
- Chi cục T.H.A Q. C;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

**Nguyễn Thị Thùy Trang**