

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 43/2020/DS-ST
Ngày: 30-9-2020
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Tuyền

Các Hội Thẩm nhân dân:

Bà Võ Ngọc Các

Ông Huỳnh Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Ngọc Hân là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 183/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng X. Địa chỉ: Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Gia K (có mặt), chức vụ Trưởng phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng X – Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền số 151/BIDV.ST-QLRR ngày 20/7/2020).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1980 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Khu phố N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Nơi tạm trú: xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Q, sinh năm: 1985 (vắng mặt). Hộ khẩu thường trú: Khu phố N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Nơi tạm trú: xã A, huyện C, Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2020 của nguyên đơn Ngân hàng X,

quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Huỳnh Gia K trình bày:

Ông Nguyễn Văn T đã ký với Ngân hàng X (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) các Hợp đồng tín dụng vay vốn, như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số: 274/2019/12821696/HĐTD ngày 16/08/2019, số tiền vay là: 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng). Mục đích vay: Tiêu dùng; Lãi suất vay: 12%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay. Thời hạn: 96 tháng, đến hạn trả hàng tháng ngày 10/01/2020, sau đó quá hạn. Trong thời gian vay trả nợ gốc 12.500.000 đồng, trả lãi 11.251.027 đồng, khoản vay đang quá hạn. Hiện còn nợ gốc 287.500.000 đồng (Bằng chữ: hai trăm tám mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) và nợ lãi tạm tính đến ngày 30/9/2020 lãi trong hạn: 27.972.946 đồng, lãi quá hạn: 662.671 đồng, tổng cộng: 316.135.617 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số: 305/2019/12821696/HĐTD ngày 11/09/2019, số tiền vay là: 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng). Mục đích vay: Tiêu dùng; Lãi suất vay: 12%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay. Thời hạn: 96 tháng, đến hạn trả hàng tháng ngày 10/01/2020, sau đó quá hạn. Trong thời gian vay trả nợ gốc 9.375.000 đồng, trả lãi 8.781.164 đồng, khoản vay đang quá hạn. Hiện còn nợ gốc 290.625.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) và nợ lãi tạm tính đến ngày 30/9/2020 lãi trong hạn: 28.296.576 đồng, lãi quá hạn: 662.671 đồng, tổng cộng: 319.584.247 đồng.

3. Hợp đồng tín dụng số: 336/2019/12821696/HĐTD ngày 04/10/2019, số tiền vay là: 350.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn mua đất ở; Lãi suất vay: 12%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay. Thời hạn: 120 tháng, đến hạn trả hàng tháng ngày 10/01/2020, sau đó quá hạn. Trong thời gian vay trả nợ gốc 5.800.000 đồng, trả lãi 7.685.753 đồng, khoản vay đang quá hạn. Hiện còn nợ gốc 344.200.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng) và nợ lãi tạm tính đến ngày 30/9/2020 lãi trong hạn: 33.509.195 đồng, lãi quá hạn: 614.959 đồng, tổng cộng: 378.324.154 đồng.

4. Hợp đồng tín dụng số: 403/2019/12821696/HĐTD ngày 19/11/2019, số tiền vay là: 1.150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn mua đất ở; Lãi suất vay: 12%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay. Thời hạn: 180 tháng, đến hạn trả hàng tháng ngày 10/01/2020, sau đó quá hạn. Trong thời gian vay trả nợ gốc 6.300.000 đồng, trả lãi 7.939.726 đồng, khoản vay đang quá hạn. Hiện còn nợ gốc 1.143.700.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm

ng nghìn đồng) và nợ lãi tạm tính đến ngày 30/9/2020 lãi trong hạn: 111.328.241 đồng, lãi quá hạn: 1.335.945 đồng, tổng cộng: 1.256.364.186 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Q có thể chấp các tài sản theo các hợp đồng thế chấp như sau:

1. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 209/2019/12821696/HĐBĐ ngày 15/08/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ bà Trần Thị Q với Ngân hàng. Tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 658891 (Số vào sổ CS04285) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/07/2019. Thửa đất số 873; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 150m²; đất trồng cây lâu năm 52,4m². Tài sản gắn liền với đất là nhà ở chưa chứng nhận quyền sở hữu có kết cấu: Nhà trệt, nền gạch, tường gạch, mái tole/ngói. Đất và nhà tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 225/2019/12821696/HĐBĐ ngày 09/09/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ bà Trần Thị Q với Ngân hàng. Tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 751779 (Số vào sổ CS04254) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/05/2019. Thửa đất số 871; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200m²; đất trồng cây lâu năm 76,1m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 241/2019/12821696/HĐBĐ ngày 03/10/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ bà Trần Thị Q với Ngân hàng. Tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013678 (Số vào sổ H00267) do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Mỹ Tú (nay là huyện Châu Thành) tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 26/02/2008. Thửa đất số 899; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 150m²; đất trồng cây lâu năm 224m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 289/2019/12821696/HĐBĐ ngày 18/11/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ bà Trần Thị Q với Ngân hàng. Tài sản gồm:

a. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 864132 (Số vào sổ H00061) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 04/12/2007. Thửa đất số 1013; Tờ bản đồ số 10. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 50m²; đất trồng cây hàng năm 35,2m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

b. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013856 (Số vào sổ H00273) do UBND huyện M (nay là

huyện C) cấp ngày 26/03/2008. Thửa đất số 910; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; HNK 256,1m². Đất tọa lạc tại: xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

c. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013724 (Số vào sổ H00276) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 12/05/2008. Thửa đất số 915; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; CLN 157,4m². Đất tọa lạc tại: xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

d. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 919931 (Số vào sổ H00240) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 05/10/2007. Thửa đất số 887; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 60m²; HNK 144m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

e. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 482861 (Số vào sổ H00255) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 07/10/2008. Thửa đất số 932; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; CLN 68,5m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

Nợ vay của ông Nguyễn Văn T đã quá hạn theo các hợp đồng tín dụng đã ký, Ngân hàng đã tạo mọi điều kiện để Bên vay trả nợ cũng như nhiều lần mời Bên vay đến Ngân hàng làm việc để tìm biện pháp xử lý nợ nhưng bên vay không có thiện chí cũng như không chịu hợp tác với Ngân hàng để trả nợ vay và đến hiện tại thì không liên lạc được.

Hiện nay tính đến ngày 30/9/2020 ông Nguyễn Văn T còn nợ tiền vay tại Ngân hàng X – Chi nhánh Sóc Trăng như sau:

ĐVT:

VNĐ

STT	Số HĐ	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Tổng cộng
1	274/2019/ 12821696 /HĐTD	287.500.000	27.972.946	662.671	316.135.617
2	305/2019/ 12821696 /HĐTD	290.625.000	28.296.576	662.671	319.584.247
3	336/2019/ 12821696 /HĐTD	344.200.000	33.509.195	614.959	378.324.154
4	403/2019/	1.143.700.000	111.328.241	1.335.945	1.256.364.186

	12821696 /HĐTD				
	TỔNG	2.066.025.000	201.106.257	3.276.246	2.270.408.203

Nay Ngân hàng X yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 30/9/2020 với số tiền tổng cộng: 2.270.408.203 đồng, trong đó tiền gốc là 2.066.025.000 đồng, lãi trong hạn là 201.106.957 đồng, lãi quá hạn 3.276.246 đồng và tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng với mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán hết số nợ gốc. Trường hợp ông Nguyễn Văn T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên để Ngân hàng thu hồi nợ vay theo đúng quy định của pháp luật gồm các tài sản sau:

1. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 209/2019/12821696/HĐBĐ ngày 15/08/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ bà Trần Thị Q với Ngân hàng. Tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 658891 (Số vào sổ CS04285) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/07/2019. Thửa đất số 873; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 150m²; đất trồng cây lâu năm 52,4m². Tài sản gắn liền với đất là nhà ở chưa chứng nhận quyền sở hữu có kết cấu: Nhà trệt, nền gạch, tường gạch, mái tole/ngói. Đất và nhà tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 225/2019/12821696/HĐBĐ ngày 09/09/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ bà Trần Thị Q với Ngân hàng. Tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 751779 (Số vào sổ CS04254) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/05/2019. Thửa đất số 871; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200m²; đất trồng cây lâu năm 76,1m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 241/2019/12821696/HĐBĐ ngày 03/10/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ bà Trần Thị Q với Ngân hàng. Tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013678 (số vào sổ H00267) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 26/02/2008. Thửa đất số 899; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 150m²; đất trồng cây lâu năm 224m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 289/2019/12821696/HĐBĐ ngày 18/11/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T cùng vợ bà Trần Thị Q với Ngân hàng. Tài sản gồm:

a. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 864132 (Số vào sổ H00061) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 04/12/2007. Thửa đất số 1013; Tờ bản đồ số 10. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 50m²; đất trồng cây hàng năm 35,2m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

b. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013856 (Số vào sổ H00273) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 26/03/2008. Thửa đất số 910; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; HNK 256,1m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

c. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013724 (Số vào sổ H00276) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 12/05/2008. Thửa đất số 915; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; CLN 157,4m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

d. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 919931 (Số vào sổ H00240) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 05/10/2007. Thửa đất số 887; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 60m²; HNK 144m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

e. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 482861 (Số vào sổ H00255) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 07/10/2008. Thửa đất số 932; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; CLN 68,5m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng không có văn trả lời và đều vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng không có văn trả lời và đều vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến gì.

- Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng trình bày ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định tại các điều 68; 70; 71; 72; 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng

dân sự năm 2015. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ, tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X yêu cầu ông Nguyễn Văn T hoàn trả số tiền vốn, lãi vay tạm tính đến ngày 30/9/2020 với số tiền tổng cộng: 2.270.408.203 đồng, trong đó tiền gốc là 2.066.025.000 đồng, lãi trong hạn là 201.106.957 đồng, lãi quá hạn 3.276.246 đồng và tiền lãi phát sinh đến khi trả tất nợ gốc. Theo đó Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án bản sao có chứng thực sao đúng với bản chính các hợp đồng tín dụng số bản sao công chứng hợp đồng tín dụng số 305/2019/12821696/HĐTD ngày 11/9/2019; số 274/2019/12821696/HĐTD ngày 16/08/2019; 336/2019/12821696/HĐTD ngày 04/10/2019; số 403/2019/12821696/HĐTD ngày 19/11/2019; hợp đồng thế chấp bất động sản số 225/2019/12821696/HĐBĐ ngày 09/9/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 10/9/2019; 209/2019/12821696/HĐBĐ ngày 15/8/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2019; 241/2019/12821696/HĐBĐ ngày 03/10/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2019; 289/2019/12821696/HĐBĐ ngày 18/11/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2019 đã ký giữa Ngân hàng X với bên vay là ông Nguyễn Văn T, bên thế chấp tài sản là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Q. Xét thấy, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án số 98/TB-TLVA ngày 03/6/2020 nhưng ông T, bà Q không có ý kiến phản đối gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử công nhận trên thực tế giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Q có giao kết hợp đồng tín dụng số 305/2019/12821696/HĐTD ngày 11/9/2019; số 274/2019/12821696/HĐTD ngày 16/08/2019; số 336/2019/12821696/HĐTD ngày 04/10/2019; số 403/2019/12821696/HĐTD ngày 19/11/2019; hợp đồng thế chấp bất động sản số 225/2019/12821696/HĐBĐ ngày 09/9/2019, đơn yêu cầu

đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 10/9/2019; hợp đồng thế chấp bất động sản số 209/2019/12821696/HĐBĐ ngày 15/8/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2019; hợp đồng thế chấp bất động sản số 241/2019/12821696/HĐBĐ ngày 03/10/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2019; hợp đồng thế chấp bất động sản số 289/2019/12821696/HĐBĐ ngày 18/11/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2019.

[3] Theo các hợp đồng tín dụng:

[3.1] Số 305/2019/12821696/HĐTD ngày 11/9/2019 thì ông T có vay của Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 12%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn; lãi chậm trả đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 96 tháng, chia làm 96 kỳ trả nợ, mỗi kỳ trả số tiền 3.125.000 đồng gốc + tiền lãi; kỳ trả nợ cuối cùng vào ngày 11/09/2027.

[3.2] Số 274/2019/12821696/HĐTD ngày 16/08/2019 thì ông T có vay của Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 12%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn; lãi chậm trả đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 96 tháng, chia làm 96 kỳ trả nợ, mỗi kỳ trả số tiền 3.125.000 đồng gốc + tiền lãi; kỳ trả nợ cuối cùng vào ngày 16/08/2027.

[3.3] Số 336/2019/12821696/HĐTD ngày 04/10/2019; thì ông T có vay của Ngân hàng số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 12%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn; lãi chậm trả đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm, mục đích vay bổ sung vốn mua đất ở, thời hạn vay 120 tháng, chia làm 120 kỳ trả nợ, mỗi kỳ trả số tiền 2.900.000 đồng gốc + tiền lãi; kỳ trả nợ cuối cùng vào ngày 04/10/2029.

[3.4] Số 403/2019/12821696/HĐTD ngày 19/11/2019; thì ông T có vay của Ngân hàng số tiền 1.150.000.000 đồng, lãi suất 12%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn; lãi chậm trả đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm, mục đích vay bổ sung vốn mua đất ở, thời hạn vay 180 tháng, chia làm 180 kỳ trả nợ, mỗi kỳ trả số tiền 6.300.000 đồng gốc + tiền lãi; kỳ trả nợ cuối cùng vào ngày 19/11/2034.

[4] Các bên tiến hành giao kết hợp đồng trên nguyên tắc tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng tại thời điểm xác lập phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng tín dụng các giấy nhận nợ trên có giá trị pháp lý và buộc các bên phải thực hiện theo đúng hợp đồng và giấy nhận nợ. Nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông T đã không thực hiện việc trả tiền vốn và lãi vay theo đúng thỏa thuận, sau khi vay ông T vi phạm không trả nợ gốc theo lịch trả nợ và vi phạm thời gian trả nợ lãi cụ thể:

[4.1] Hợp đồng tín dụng số 305/2019/12821696/HĐTD ngày 11/9/2019; Trả nợ gốc được 04 kỳ với số tiền 12.500.000 đồng; Còn nợ lại số tiền 287.500.000 đồng; từ ngày 24/12/2019 đến nay thì ngưng không trả vốn, lãi cho Ngân hàng.

[4.2] Hợp đồng tín dụng số 274/2019/12821696/HĐTD ngày 16/08/2019;

Trả nợ gốc được 03 kỳ với số tiền 9.375.000 đồng; Còn nợ lại số tiền 290.625.000 đồng; từ ngày 05/12/2019 đến nay thì ngưng không trả vốn, lãi cho Ngân hàng.

[4.3] Hợp đồng tín dụng số 336/2019/12821696/HĐTD ngày 04/10/2019; Trả nợ gốc được 02 kỳ với số tiền 5.800.000 đồng; Còn nợ lại số tiền 344.200.000 đồng; từ ngày 24/12/2019 đến nay thì ngưng không trả vốn, lãi cho Ngân hàng.

[4.4] Hợp đồng tín dụng số 403/2019/12821696/HĐTD ngày 19/11/2019; Trả nợ gốc được 01 kỳ với số tiền 6.300.000 đồng; Còn nợ lại số tiền 1.143.700.000 đồng; từ ngày 24/12/2019 đến nay thì ngưng không trả vốn, lãi cho Ngân hàng.

[5] Nay Ngân hàng yêu cầu ông T phải trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay của các hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền 2.066.025.000 đồng. Xét thấy, ông T đã nhận tiền vay của Ngân hàng số tiền là 2.100.000.000 đồng nhưng đến nay ông T chỉ trả cho Ngân hàng số tiền vốn là 33.975.000 đồng, còn nợ lại số tiền 2.066.025.000 đồng. Tại Khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định “*Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng*”. Như vậy, ông T đã không thực hiện nghĩa vụ trả tiền vốn theo thỏa thuận nên đã vi phạm vào mục số 7 của các hợp đồng tín dụng số 305/2019/12821696/HĐTD ngày 11/9/2019; số 274/2019/12821696/HĐTD ngày 16/08/2019; số 336/2019/12821696/HĐTD ngày 04/10/2019; số 403/2019/12821696/HĐTD ngày 19/11/2019 mà hai bên đã ký kết nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu ông T phải hoàn trả số tiền vốn còn nợ là 2.066.025.000 đồng là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về lãi suất: Ngân hàng yêu cầu ông T có trách nhiệm thanh toán số tiền 204.383.203 đồng, với lãi suất 12%/năm, lãi quá hạn 150% lãi suất cho vay. Xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*” và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về lãi suất cho vay theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của khách hàng, trừ trường hợp Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có quy định về lãi suất cho vay tối đa tại khoản 2 Điều này...*”. Xét các hợp đồng tín dụng số 305/2019/12821696/HĐTD ngày 11/9/2019; số 274/2019/12821696/HĐTD ngày 16/08/2019; số 336/2019/12821696/HĐTD ngày 04/10/2019; số 403/2019/12821696/HĐTD ngày 19/11/2019 Ngân hàng và ông T thỏa thuận lãi suất là 12%/năm, lãi quá hạn 150% lãi suất cho vay là phù hợp với quy định của pháp luật nêu trên. Do đó, yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền vốn và

tiền lãi vay mà ông T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng 2.270.408.203 đồng, trong đó tiền gốc là 2.066.025.000 đồng, lãi trong hạn là 201.106.957 đồng, lãi quá hạn 3.276.246 đồng.

[7] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Xét thấy, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ông T, bà Q đã ký kết các hợp đồng thế chấp bất động sản với Ngân hàng là:

[7.1] Hợp đồng thế chấp bất động sản số 225/2019/12821696/HĐBĐ ngày 09/9/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 10/9/2019 để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 751779 (Số vào sổ CS04254) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/05/2019. Thửa đất số 871; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200m²; đất trồng cây lâu năm 76,1m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

[7.2] Hợp đồng thế chấp bất động sản số 209/2019/12821696/HĐBĐ ngày 15/8/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2019 để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 658891 (Số vào sổ CS04285) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/07/2019. Thửa đất số 873; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 150m²; đất trồng cây lâu năm 52,4m². Tài sản gắn liền với đất là nhà ở chưa chứng nhận quyền sở hữu có kết cấu: Nhà trệt, nền gạch, tường gạch, mái tole/ngói. Đất và nhà tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

[7.3] Hợp đồng thế chấp bất động sản số 241/2019/12821696/HĐBĐ ngày 03/10/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2019 để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013678 (Số vào sổ H00267) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 26/02/2008. Thửa đất số 899; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 150m²; đất trồng cây lâu năm 224m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

[7.4] Hợp đồng thế chấp bất động sản số 289/2019/12821696/HĐBĐ ngày 18/11/2019, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2019 để thế chấp sau:

[7.4.1] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 864132 (Số vào sổ H00061) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 04/12/2007. Thửa đất số 1013; Tờ bản đồ số 10. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 50m²; đất trồng cây hàng năm 35,2m². Đất tọa lạc tại: Ấp Xà Lan, xã An Ninh, huyện Mỹ Tú (nay là huyện Châu Thành), tỉnh Sóc Trăng.

[7.4.2] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013856 (Số vào sổ H00273) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 26/03/2008. Thửa đất số 910; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; HNK 256,1m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

[7.4.3] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013724 (Số vào sổ H00276) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 12/05/2008. Thửa đất số 915; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; CLN 157,4m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

[7.4.4] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 919931 (Số vào sổ H00240) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 05/10/2007. Thửa đất số 887; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 60m²; HNK 144m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

[7.4.5] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 482861 (Số vào sổ H00255) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 07/10/2008. Thửa đất số 932; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; CLN 68,5m². Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

[8] Xét thấy, hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp trên phù hợp với quy định của pháp luật và việc thế chấp có đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Riêng đối với tài sản gắn liền với đất là nhà ở chưa chứng nhận quyền sở hữu có kết cấu: Nhà trệt, nền gạch, tường gạch, mái tole/ngói trên thửa đất số 873; Tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 658891 (Số vào sổ CS04285) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/07/2019, mặc dù các bên không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nhưng tại tòa bà Khoa là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (là bên nhận thế chấp) xác định, khi ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên thì trên đất đã có căn nhà gắn liền như hiện trạng được thể hiện trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2020 của Tòa án, căn nhà này là của ông T, bà Q, nhưng do ông T, bà Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp không có đăng ký thế chấp đối với căn nhà. Đồng thời, tại khoản 3, Điều 3 của Hợp đồng thế chấp này các bên có thỏa thuận “các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư lắp đặt thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp”. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 318 của Bộ luật dân sự năm 2015 “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà*

không thể chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Nay Ngân hàng yêu cầu, trong trường hợp ông T không có khả năng thanh toán nợ vay thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ. Xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng X không phải chịu án phí. Bị đơn Nguyễn Văn T phải chịu án phí số tiền 77.408.164 đồng theo quy định tại Điều 147 của 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;

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 990.000 đồng bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Số tiền này nguyên đơn Ngân hàng X đã tạm ứng trước, do đó bị đơn ông T có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng X.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 95, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 318; 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; 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.

Tuyên xử:

- 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng X.**
- 2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng X tổng số tiền vốn và tiền lãi vay là 2.270.408.203 đồng, trong đó tiền gốc là 2.066.025.000 đồng, lãi trong hạn là 201.106.957 đồng, lãi quá hạn 3.276.246 đồng.**
- 3. Kể từ ngày 01/10/2020 ông Nguyễn Văn T 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà Tòa phải tiếp tục thanh**

toán cho Ngân hàng X cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng X.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng X có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn T không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là:

4.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 871; tờ bản đồ số 07, diện tích 276,1m² mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200m²; đất trồng cây lâu năm 76,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 751779 (Số vào sổ CS04254) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/05/2019 cho ông Dương Hồng V, bà Nguyễn Thị Thùy L, ngày 08/8/2019 đã chuyển nhượng hết diện tích cho ông Nguyễn Văn T. Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 225/2019/12821696/HĐBĐ ngày 09/9/2019.

4.2. Quyền sử dụng đất tại thửa số 873; tờ bản đồ số 07, diện tích 202,4m², Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 150m²; đất trồng cây lâu năm 52,4m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở chưa chứng nhận quyền sở hữu có kết cấu: Nhà trệt, nền gạch, tường gạch, mái tole/ngói theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 658891 (Số vào sổ CS04285) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/07/2019 cho ông Lư Thành Đô, ngày 08/8/2019 đã chuyển nhượng hết diện tích cho ông Nguyễn Văn T. Đất và nhà tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 209/2019/12821696/HĐBĐ ngày 15/8/2019.

4.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 899; tờ bản đồ số 07, Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 150m²; đất trồng cây lâu năm 224m² (thửa đất có 48,8m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình lộ Đal) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013678 (Số vào sổ H00267) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 26/02/2008 cho ông Hứa Văn T, ngày 02/10/2019 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T. Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 241/2019/12821696/HĐBĐ ngày 03/10/2019.

4.4. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 289/2019/12821696/HĐBĐ ngày 18/11/2019 gồm:

4.4.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1013, tờ bản đồ số 10, Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 50m²; đất trồng cây hàng năm 35,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 864132 (Số vào sổ H00061) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 04/12/2007 cho ông Hứa Văn T, ngày 14/11/2019 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T. Đất tọa lạc tại: M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

4.4.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 910; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; HNK 256,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013856 (Số vào sổ H00273) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 26/03/2008 cho ông Hứa Văn T, ngày 14/11/2019 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T. Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

4.4.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 915; tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; CLN 157,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 013724 (Số vào sổ H00276) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 12/05/2008 cho ông Hứa Văn T, ngày 14/11/2019 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T. Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

4.4.4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 887; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 60m²; HNK 144m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 919931 (Số vào sổ H00240) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 05/10/2007 cho ông Hứa Văn T, ngày 14/11/2019 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T. Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

4.4.5 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 932; Tờ bản đồ số 07. Mục đích sử dụng: ONT 100m²; CLN 68,5m².theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 482861 (Số vào sổ H00255) do UBND huyện M (nay là huyện C) cấp ngày 07/10/2008 cho ông Hứa Văn T, ngày 14/11/2019 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T. Đất tọa lạc tại: Xã A, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí số tiền 77.408.164 đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng X không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.735.500 đồng theo biên lai thu số 0001936 ngày 27/5/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 990.000 đồng bị đơn Nguyễn Văn T phải chịu. Số tiền này nguyên đơn Ngân hàng X đã tạm ứng trước, do đó bị đơn Nguyễn Văn T có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng X.

7. Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND - TPST;
- Thi hành án DS - TPST;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Bích Tuyền