

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN D H
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 21/2022/DS-ST
Ngày: 29-6-2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng và hợp đồng thế chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN D H, TỈNH TRÀ VINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trường Sinh;

Ông Trần Đạt Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Liêng Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện D H, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D H, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Diệp Tấn Sỹ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện D H, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2022/QĐXXST - DS ngày 13 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2022/QĐST- DS ngày 10 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng A. Trụ sở chính: Số 1, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành L; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A – Phòng giao dịch D H theo văn bản ủy quyền số 40/UQ-CNTV ngày 14 tháng 4 năm 2021 (có mặt tại phiên tòa).

2. ***Bị đơn:***

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp H, xã ĐH, huyện DH, tỉnh T (vắng mặt không lý do).

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp H, xã ĐH, huyện DH, tỉnh T

(vắng mặt không lý do).

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

- Ông Nguyễn Văn N. Địa chỉ: ấp H, xã ĐH, huyện DH, tỉnh T (vắng mặt không lý do).

- Bà Nguyễn Thị P. Địa chỉ: ấp H, xã ĐH, huyện DH, tỉnh T (vắng mặt không lý do).

- Anh Nguyễn VN. Địa chỉ: ấp H, xã ĐH, huyện DH, tỉnh T (vắng mặt không lý do).

- Chị Nguyễn Thị Mỹ L. Địa chỉ: ấp H, xã ĐH, huyện DH, tỉnh T (vắng mặt không lý do).

- Chị Nguyễn Thị D. Địa chỉ: ấp H, xã ĐH, huyện DH, tỉnh T (vắng mặt không lý do).

- Anh Nguyễn Văn H. Địa chỉ: ấp H, xã ĐH, huyện DH, tỉnh T (vắng mặt không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L trình bày: Vào ngày 14/4/2015 ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D có ký hợp đồng vay tiền của Ngân hàng A, tại phòng giao dịch D H theo hợp đồng tín dụng số 078/15/HĐTD/1601-4158. Số tiền vay 20.000.000 đồng, mục đích vay: Trồng rừng; thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 13.05%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn; Lãi phạt chậm trả 0,1%/số tiền chậm trả và số ngày chậm trả; Hình thức thanh toán: Lãi trả cuối kỳ, gốc trả cuối kỳ.

Để bảo đảm khoản vay, ông L và bà D có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 078/15/HĐTC-BĐS/1601-4158 ngày 14/4/2015 với Ngân hàng A. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 568003 do Ủy ban nhân dân huyện D H cấp ngày 31/01/2007, có diện tích 5.133m², thửa số 44, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Hồ Thùng, xã Đông H, huyện D H, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi vay, ông L và bà D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và đóng lãi cho Ngân hàng đúng hạn và cho đến nay, vẫn không trả nợ gốc hay đóng lãi cho ngân hàng, nên đến ngày 14/4/2021 Ngân hàng làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc số tiền 20.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn 2.630.750 đồng, lãi quá hạn 18.858.000 đồng và lãi chậm trả 5.028.319 đồng. Tổng số tiền bằng 46.517.069 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế

chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 22/3/2022 ông L, bà D trả cho ngân hàng số tiền vốn gốc 17.369.250 đồng và tiền lãi trong hạn 2.630.750 đồng. Nay Ngân hàng A yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D trả cho ngân hàng số tiền vốn gốc 2.630.750 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 29/6/2022 bằng 22.912.614 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 6.267.403 đồng. Yêu cầu lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 30/6/2022 đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trong trường hợp, ông L và bà D không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là diện tích 4.993,1m² nằm trong tổng diện tích 5.133m², thửa số 44, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại ấp Hồ Thùng, xã Đông H, huyện D H, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 568003 do Ủy ban nhân dân huyện D H cấp ngày 31/01/2007 cho ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất gồm:

+ Nhà chính: kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, trát vôi, mái tole, nền gạch men có xây bó nền, diện tích 5m x 9m = 45m² (xây dựng năm 2021).

+ Nhà tiền chế: kết cấu cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tole, nền bê tông có xây bó nền, diện tích 4m x 9m = 36m² (xây dựng năm 2019)

+ Nhà vệ sinh: kết cấu xây tường gạch trát vữa, mái tole, nền gạch men, có hầm tự hoại, diện tích 1,5m x 2,4m = 3,6m² (xây dựng năm 2015).

Tất cả tài sản nêu trên thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông L và bà D.

Riêng đối với phần diện tích 139,9m² nằm trong tổng diện tích 5.133m², thửa số 44, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp Hồ Thùng, xã Đông H, huyện D H, tỉnh Trà Vinh nằm trong khối tài sản đã thế chấp nhưng ông L, bà D đã hiến làm đường đal công cộng nên phía Ngân hàng không yêu cầu xử lý thế chấp đối với phần diện tích này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2021 bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D trình bày: Ông L và bà D thừa nhận có vay của Ngân hàng A tại phòng giao dịch D H số tiền 20.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, mục đích ông, bà vay vốn là để trồng giồng (trồng rẫy), nhưng vay vào năm nào và mức lãi suất bao nhiêu thì ông, bà không nhớ. Sau khi vay, cho đến thời điểm lấy lời khai, ông bà vẫn chưa thanh toán nợ gốc và chưa lần nào đóng lãi cho ngân hàng. Nên ông L, bà D chỉ nhớ còn nợ Ngân hàng A số tiền vốn là 20.000.000 đồng, còn tiền lãi thì ông, bà không biết được số tiền lãi tính đến thời điểm này là bao nhiêu. Đối với yêu cầu của Ngân hàng A ông L, bà D đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc 20.000.000 đồng và nợ

lãi theo yêu cầu của ngân hàng, nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông, bà xin được trả dần và đồng ý xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông, bà không trả được nợ cho Ngân hàng. Tại phiên tòa, ông L, bà D vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2021 người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị Mỹ L thống nhất trình bày: Ngôi nhà chính kết cấu nhà mặt dựng, mái tole, vách tole, nền gạch men diện tích 40m²; nhà phụ kết cấu mái tole, vách tole, nền xi măng, diện tích 20m²; nhà vệ sinh kết cấu móng cột gạch, tường xây dựng, trát vữa, quét vôi, có hầm tự hoại, diện tích 5m² tất cả là tài sản của gia đình xây dựng vào năm 2020 trên thửa đất số thửa số 44, tổng diện tích 5.133m², tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại ấp Hồ Thùng, xã Đông H, huyện D H, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân gia đình cất nhà ở trên đất này là vì có mối quan hệ sui gia với ông L, bà D nên ông L, bà D cho gia đình gồm ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị Mỹ L và anh Nguyễn VN mượn đất để dựng nhà ở. Do đó, khi xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 44, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị Mỹ L yêu cầu được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại phần đất mà gia đình đang dựng nhà để ở. Tại phiên tòa, ông N, bà P, chị L vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn VN không có gửi văn bản thể hiện ý kiến liên quan đến quyền L và nghĩa vụ của mình cho Tòa án. Đồng thời, Tòa án không tiếp xúc được với anh H, chị D, anh VN để lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án cho đến hôm nay đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D Hải, tỉnh Trà Vinh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký được phân công về việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Đối với người tham gia tố tụng, nguyên đơn có mặt theo thông báo, giấy triệu tập của Tòa án, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của đương sự đúng theo quy

định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A như sau:

+ Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D trả cho Ngân hàng A số tiền vốn gốc 2.630.750 đồng, lãi quá hạn 22.912.614 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 6.267.403 đồng.

+ Trường hợp ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị D không thanh toán nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 078/15/HĐTC-BDS/1601-4158 ngày 14/4/2015, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 568003 do Ủy ban nhân dân huyện D H cấp ngày 31/01/2007 có diện tích 5.133m² (diện tích thực tế theo khảo sát 4.993,1m²), thửa số 44, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại ấp Hồ Thùng, xã Đông H, huyện D H, tỉnh Trà Vinh cho ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Những người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị P, anh Nguyễn VN, chị Nguyễn Thị Mỹ L, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị D được quyền ưu tiên mua lại phần đất khi phát mãi tài sản có gắn liền nhà trên đất.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc Ngân hàng A yêu cầu rút lại một phần khởi kiện về số tiền vốn gốc và lãi trong hạn mà ông L và bà D đã thanh toán cho ngân hàng.

+ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D chịu chi phí thẩm định và án phí dân sự có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

- Những yêu cầu, kiến nghị đề nghị cần khắc phục: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được Thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D, nơi cư trú ấp Hồ Thùng, xã Đông H, huyện D H, tỉnh Trà Vinh trả tiền vay theo hợp đồng tín dụng 078/15/HĐTD/1601-4158 và xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp 078/15/HĐTC-BDS/1601-4158, cùng ngày 14/4/2015 nên đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện được quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Vụ án được thụ lý theo thủ tục chung, sau khi thụ lý, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ và mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng chung cho bị đơn và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không lý do. Do đó, vụ án không thể tiến hành hòa giải được. Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung và tổng đạt hợp lệ các thủ tục xét xử cho các đương sự. Tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn có mặt theo giấy báo, giấy triệu tập của Tòa án. Bị đơn và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 02 vẫn không có lý do. Căn cứ, vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt các bị đơn và những người có quyền L, nghĩa vụ liên quan.

[3]. Về chứng cứ: Đương sự có mặt tại phiên tòa đều không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không đề nghị Tòa án xác minh, lấy lời khai của người làm chứng cũng như không đề nghị triệu tập thêm ai đến phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[4]. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Vào ngày 14/4/2015 giữa Ngân hàng A, tại phòng giao dịch D H và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị D có ký hợp đồng tín dụng số 078/15/HĐTD/1601-4158 để cho ông L, bà D vay số tiền 20.000.000 đồng là có thật trên cơ sở hợp đồng và sự thừa nhận của bị đơn ông L và bà D.

Mặc dù, hợp đồng vay vốn được ký kết và giải ngân vào ngày 14/4/2015, thời hạn vay mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng là 01 năm, tức đến ngày 14/4/2016 hết thời hạn vay. Đáng lẽ, khi hết thời hạn cho vay, ông L và bà D phải thanh toán hết tiền vay và lãi suất cho ngân hàng, nhưng mãi cho đến ngày 22/3/2022, ông L và bà D mới trả được cho Ngân hàng A số tiền 20.000.000 đồng. Trong đó, vốn gốc 17.369.250 đồng và tiền lãi trong hạn 2.630.750 đồng. Số tiền còn lại chưa thanh toán. Như vậy, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng tín dụng số 078/15/HĐTD/1601-4158 ngày 14/4/2015, nên yêu cầu của Ngân hàng A đối với số tiền vốn gốc 2.630.750 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 29/6/2022 bằng 22.912.614 đồng, tiền phạt chậm trả

lãi 6.267.403 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự.

Đối với số tiền vốn gốc 17.369.250 đồng và tiền lãi trong hạn 2.630.750 đồng mà ông L, bà D đã trả cho ngân hàng vào ngày 22/3/2022, nên phía đại diện ngân hàng yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền này là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Để bảo đảm khoản vay, ông L và bà D còn ký với Ngân hàng A hợp đồng thế chấp tài sản số 078/15/HĐTC-BDS/1601-4158 ngày 14/4/2015 để thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 568003 do Ủy ban nhân dân huyện D H cấp ngày 31/01/2007, có diện tích 5.133m^2 , thửa số 44, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Hồ Thùng, xã Đông H, huyện D H, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp này được Ủy ban nhân dân xã Đông H chứng thực ngày 14/4/2015 và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D H chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/4/2015 theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 29/12/2021, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, xác định: Trên diện tích 5.133m^2 có các ngôi nhà gồm:

+ Thứ nhất, nhà chính kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, trát vôi, mái tole, nền gạch men có xây bó nền, diện tích $5\text{m} \times 9\text{m} = 45\text{m}^2$ (xây dựng năm 2021). Nhà tiền chế kết cấu cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tole, nền bê tông có xây bó nền, diện tích $4\text{m} \times 9\text{m} = 36\text{m}^2$ (xây dựng năm 2019). Nhà vệ sinh kết cấu xây tường gạch trát vữa, mái tole, nền gạch men, có hầm tự hoại, diện tích $1,5\text{m} \times 2,4\text{m} = 3,6\text{m}^2$ là tài sản của ông L và bà D, xây dựng năm 2015.

+ Thứ hai, ngôi nhà chính kết cấu nhà mặt dựng, mái tole, vách tole, nền gạch men diện tích 40m^2 ; nhà phụ kết cấu mái tole, vách tole, nền xi măng, diện tích 20m^2 ; nhà vệ sinh kết cấu móng cột gạch, tường xây dựng, trát vữa, quét vôi, có hầm tự hoại, diện tích 5m^2 là tài sản của ông N, bà P, anh VN và chị L, xây dựng 2020.

+ Thứ ba, nhà chính mặt trước dựng xây tường, móng cột bê tông, cốt thép, cột đúc, vách tole, nền xi măng, diện tích 35m^2 ; nhà phụ kết cấu khung gỗ tạp, mái tole, vách lá, nền xi măng diện tích 20m^2 là tài sản của anh H và chị D, được xây dựng vào năm 2008.

+ Ngoài ra, còn có đường đāl công cộng do Nhà nước và nhân dân cùng làm nằm trên diện tích 5.133m^2 , thửa 44 này, có diện tích thực tế $139,9\text{m}^2$ (do ông L, bà D

hiển đất làm đường nhưng không thu hồi quyền sử dụng đất).

Trong vụ án này, khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, không tồn tại căn nhà của ông L, bà D, của gia đình ông N, nhưng có căn nhà của vợ chồng chị D và anh H và đường đal công cộng. Tuy nhiên, ông L và bà D chỉ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất và hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp, trên quyền sử dụng đất mà ông L, bà D đã thế chấp có nhiều tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó thuộc quyền sở hữu của người khác, không được chủ sử dụng đất đăng ký thế chấp nên khi giải quyết vụ án, các tài sản là các ngôi nhà của gia đình ông Nguyễn Văn N, của vợ chồng anh Nguyễn Văn H nêu trên không được xem là tài sản thế chấp nên không được xử lý và dành cho gia đình ông Nguyễn Văn N, vợ chồng anh Nguyễn Văn H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng (mua) lại phần đất gắn với tài sản nếu có nhu cầu, như vậy mới bảo đảm được quyền L của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và phù hợp với đường lối xét xử chung được thể hiện trong án lệ số 11/2017/AL mà Tòa án nhân dân tối cao đã công bố.

Đối với tài sản là nhà chính kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, trát vôi, mái tole, nền gạch men có xây bó nền, diện tích $5\text{m} \times 9\text{m} = 45\text{m}^2$ (xây dựng năm 2021). Nhà tiền chế kết cấu cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tole, nền bê tông có xây bó nền, diện tích $4\text{m} \times 9\text{m} = 36\text{m}^2$; nhà vệ sinh kết cấu xây tường gạch trát vữa, mái tole, nền gạch men, có hầm tự hoại, diện tích $1,5\text{m} \times 2,4\text{m} = 3,6\text{m}^2$ là tài sản thuộc sở hữu của ông L và bà D. Mặc dù, khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông L và bà D không đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất, nhưng ông L, bà D là chủ sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Do đó, khi xử lý tài sản thế chấp thì các ngôi nhà nêu trên của ông L và bà D được xử lý cùng với quyền sử dụng đất đã được thế chấp là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Riêng đối với phần diện tích $139,9\text{m}^2$ nằm trong tổng diện tích 5.133m^2 , thửa số 44, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp Hồ Thùng, xã Đông H, huyện D H, tỉnh Trà Vinh nằm trong khối tài sản đã thế chấp nhưng ông L, bà D đã hiển làm đường đal công cộng nên phía Ngân hàng không yêu cầu xử lý thế chấp đối với phần diện tích này là phù hợp.

Nhận thấy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5]. Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn phù hợp.

[6]. Về án phí: Yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 317; Điều 318; Điều 325; Điều 357; Điều 463; Điều 466; Điều 470 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 91 và Điều 95 của Luật tổ chức tín dụng. Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A.

1. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D trả cho Ngân hàng A số tiền vốn gốc 2.630.750 (*Hai triệu sáu trăm ba mươi nghìn bảy trăm năm mươi*) đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 29/6/2022 bằng 22.912.614 (*Hai mươi hai triệu chín trăm mười hai nghìn sáu trăm mười bốn*) đồng, tiền phạt chậm trả lãi 6.267.403 (*Sáu triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn bốn trăm lẻ ba*) đồng. Tổng cộng 31.810.767 (*Ba mươi một triệu tám trăm mười nghìn bảy trăm sáu mươi bảy*) đồng.

2. Thời gian trả: được thực hiện trong giai đoạn Thi hành án.

3. Kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2022 thì bên pH thi hành án còn pH tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 078/15/HĐTD/1601-4158 ngày 14/4/2015 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền vốn 17.369.250 (Mười bảy triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm năm mươi) đồng và tiền lãi trong hạn 2.630.750 (*Hai triệu sáu trăm ba mươi nghìn bảy trăm năm mươi*) đồng.

5. Trường hợp ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị D không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì tài sản thế chấp gồm: Diện tích 4.993,1m² nằm trong tổng diện tích 5.133m², thửa số 44, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại ấp Hồ Thùng, xã Đông H, huyện D H, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 568003 do Ủy ban nhân dân huyện D H cấp ngày 31/01/2007 cho ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà chính kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, trát vôi, mái tole, nền gạch men có xây bó nền, diện tích 5m x 9m = 45m² (xây dựng năm 2021); Nhà tiền chế kết cấu cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tole, nền bê tông có xây bó nền, diện tích 4m x 9m = 36m² (xây dựng năm 2019); Nhà vệ sinh kết cấu xây tường gạch trát vữa, mái tole, nền gạch men, có hầm tự hoại, diện tích 1,5m x 2,4m = 3,6m² (xây dựng năm 2015), được phát mãi theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc thi hành án.

6. Người có quyền, L nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị P, anh Nguyễn VN, chị Nguyễn Thị Mỹ L, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị D được quyền ưu tiên được nhận chuyển nhượng lại phần đất gắn liền với tài sản là các ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của gia đình ông Nguyễn Văn N, của vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị D theo biên bản thẩm định ngày 29 tháng 12 năm 2021, trong trường hợp tài sản thế chấp được phát mãi theo quy định của pháp luật.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị D pH chịu 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng A 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ khi nào thu được của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D.

8. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D pH chịu 1.590.538 (*Một triệu năm trăm chín mươi nghìn năm trăm ba mươi tám*) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí 1.162.926 (*Một triệu một trăm sáu mươi hai nghìn chín trăm hai mươi sáu*) đồng theo biên lai thu số 0003941 ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D H, tỉnh Trà Vinh.

9. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm báo cho nguyên đơn có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền L,

nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

10. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện D H;
- CCTHADS huyện D H;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mỹ Linh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN
THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Thanh Hùng - Phạm Anh Chuyên

Lê Thị Thùy Linh