

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 36/2022/KDTM-ST

Ngày 23-8-2022

V/v: *TrA chấp về hợp đồng tín dụng và hợp
đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn
liền với đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tấn ThA

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Phi Long

2. Ông Trần Văn Nước

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Lâm – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên tòa:
Bà Kiên Thị Diệu Hiền, Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2022/TLST-KDTM ngày 24 tháng 5 năm 2022 về việc việc “*TrA chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 68/2022/QĐHPT-KDTM ngày 11 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ trụ sở chính: số 02, L, quận B, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lâm Hoàng Trung – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách chi nhánh thị xã Duyên Hải (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

- Bị đơn:

1- Ông Lâm Minh N sinh năm 1997 (Vắng mặt)

2- Bà Nguyễn Thị Đan N2 sinh năm 1997 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm P, phường b, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lâm Quốc C sinh năm 1977 (Vắng mặt)

2. Bà Trần Thị P sinh năm 1979 (Vắng mặt)

3. Ông Lâm Tấn Đạt, sinh năm 2003 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp C, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

4. Ông Trần Văn Tr sinh năm 1974 (Vắng mặt)

5. Bà Lâm Thị Ngọc TH sinh năm 1980 (Vắng mặt)

6. Ông Trần Lâm Tuấn A sinh năm 2002 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm G, Phường E, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

7. Bà Lâm Thị L sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm A, phường B, thị xã Duyên hải, tỉnh Trà Vinh

8. Ông Lâm Trung C sinh năm 1976 (Vắng mặt)

9. Bà Nguyễn Thị D sinh năm 1978 (Vắng mặt)

10. Em Lâm Minh T sinh năm 2006 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Phước Tr, Phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

11. Ông Trương Công Ng (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

NỘI D V U ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 3 năm 2022 của nguyên đơn là Ngân hàng N; lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng thể hiện như sau:

Ngày 28/10/2019, Ngân hàng N - Chi nhánh thị xã Duyên Hải, Trà Vinh (gọi tắt là Agribank Duyên Hải) và ông Lâm Minh N đã ký kết Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 7410LAV201905144. Theo đó:

- Hạn mức cho vay tối đa: 15.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười lăm tỷ đồng);

- Mục đích vay: Mua bán thức ăn, thuốc và các hoá chất phục vụ nuôi trồng thủy sản;

- Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng;

- Lãi suất cho vay trong hạn: theo từng giấy nhận nợ;
- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn;
- Kỳ trả nợ: theo từng giấy nhận nợ;

Ngày 16/11/2020, Agribank Duyên Hải và ông Lâm Minh N đã ký kết Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số: 7410LAV202004245. Theo đó:

- Hạn mức cho vay tối đa: 13.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười ba tỷ đồng);
- Mục đích vay: Mua bán thức ăn, thuốc và các hoá chất phục vụ nuôi trồng thủy sản.
- Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay trong hạn: theo từng giấy nhận nợ
- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.
- Kỳ trả nợ: theo từng giấy nhận nợ

Ngày 12/08/2020 Agribank Duyên Hải và ông Lâm Minh N đã ký kết giấy nhận nợ số giải ngân: 7410LDS202003511, cụ thể:

- Số tiền vay: 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng)
- Thời hạn vay: 06 tháng; Ngày trả nợ cuối cùng: 11/01/2021
- Lãi suất vay: 10%/năm.

Ngày 07/9/2020 Agribank Duyên Hải và ông Lâm Minh N đã ký kết giấy nhận nợ số giải ngân: 7410LDS202003916, cụ thể:

- Số tiền vay: 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng)
- Thời hạn vay: 05 tháng; Ngày trả nợ cuối cùng: 07/02/2021
- Lãi suất vay: 10%/năm.

Ngày 09/10/2020 Agribank Duyên Hải và ông Lâm Minh N đã ký kết giấy nhận nợ số giải ngân: 7410LDS202004560, cụ thể:

- Số tiền vay: 2.700.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng)
- Thời hạn vay: 06 tháng; Ngày trả nợ cuối cùng: 09/4/2021
- Lãi suất vay: 10%/năm.

Ngày 16/11/2020 Agribank Duyên Hải và ông Lâm Minh N đã ký kết giấy nhận nợ số giải ngân: 7410LDS202005251 cụ thể:

- Số tiền vay: 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng)
- Thời hạn vay: 06 tháng; Ngày trả nợ cuối cùng: 16/5/2021
- Lãi suất vay: 10%/năm

Tạm tính đến ngày 23/8/2022, ông Lâm Minh N còn nợ Agribank Duyên Hải số tiền gốc là: 9.012.000.000 đồng và nợ lãi là 2.284.826.137 đồng, trong đó: tiền lãi trong hạn là 1.687.287.672 đồng, tiền lãi quá hạn là 597.538.465 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Lâm Minh N đã ký các Hợp đồng thế chấp tài sản với Agribank Duyên Hải như sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 87(B)/P1/HĐTC-QSĐĐ ngày 16/01/2019 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của hộ ông Lâm Quốc C), cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CO129256 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 07/9/2018, sổ vào sổ CS05244

- Thửa đất số: 1252

- Tờ bản đồ: 3

- Địa chỉ thửa đất: Ấp Bào, xã Hiệp Thạnh, thị xã Duyên Hải, Trà Vinh

- Diện tích: 191 m². (Bằng chữ: Một trăm chín mươi một mét vuông).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 87(A)/P1/HĐTC-QSĐĐ ngày 16/01/2019 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của Ông Trần Văn Tr và Bà Lâm Thị Ngọc TH), cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CD435508 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 27/9/2016 số vào sổ CS05554

- Thửa đất số: 725

- Tờ bản đồ: 8

- Địa chỉ thửa đất: Ấp Mé Láng, xã Ngũ Lạc, huyện Duyên Hải, Trà Vinh

- Diện tích: 992,4 m². (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi hai phẩy bốn mét vuông).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 104/P1/HĐTC-QSĐĐ ngày 16/10/2019 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của bà Lâm Thị L), cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BV241966, BA159063 do UBND huyện Duyên Hải cấp ngày 30/7/2015, 28/6/2011

- Thửa đất số: 18; 278

- Tờ bản đồ: 37, 38

- Địa chỉ thửa đất: Khóm 1, Phường 2, thị xã Duyên Hải, Trà Vinh

- Diện tích: 292,4 m². (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi hai phẩy bốn mét vuông).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 250(A)/P1/HĐTC-QSĐĐ ngày 28/10/2019 (Giấy chứng nhận QSĐĐ thuộc quyền sở hữu của ông Lâm Trung C), cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CG889507 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 14/7/2017, số vào sổ CT02513

Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 871
- Tờ bản đồ: 14
- Địa chỉ thửa đất: Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, Trà Vinh
- Diện tích: 81,6 m². (Bằng chữ: Tám mươi một phẩy sáu mét vuông).

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở

- Loại nhà ở: Nhà ở tư nhân
- Diện tích xây dựng: 81,6 m²
- Diện tích sàn: 324 m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- Cấp (hạng): Cấp 3

Trong quá trình Toà án giải quyết, ông Lâm Minh N chỉ còn thế chấp tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa 871, tờ bản đồ số 14, diện tích 81,6m² và tài sản gắn liền với đất: Nhà ở tư nhân, diện tích sàn 324m², diện tích xây dựng 81,6m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh;

- Quyền sử dụng đất thửa 1252, tờ bản đồ số 3, diện tích 191m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do hộ ông Lâm Quốc C đứng tên. Đất tại ấp Bào, xã Hiệp Thạnh, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên toà, ông Lâm Hoàng Trung đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Toà án buộc ông Lâm Minh N trả cho Ngân hàng N tiền còn nợ tính đến ngày 23/8/2022 là 11.296.826.137 đồng, trong đó:

+ Tiền nợ gốc là: 9.012.000.000 đồng

+ Tiền nợ lãi trong hạn: 1.687.287.672 đồng.
+ Tiền nợ lãi quá hạn: 597.538.465 đồng.
+ Tiền lãi phát sinh từ ngày 24/8/2022 cho đến khi ông Lâm Minh N trả hết nợ cho ngân hàng.

- Rút lại yêu cầu trả tiền vốn còn nợ từ 12.700.000.000 đồng còn 9.012.000.000 đồng và rút lại yêu cầu trả tiền lãi từ 2.540.000.000 đồng còn 2.284.826.137 đồng.

- Đối với bà Nguyễn Thị Đan N2 trước đây là vợ ông Lâm Minh N nhưng hiện nay ông Lâm Minh N và bà Nguyễn Thị Đan N2 đã ly hôn nên ngân hàng không yêu cầu bà Nguyễn Thị Đan N2 liên đới với ông Lâm Minh N trả nợ cho ngân hàng.

- Trường hợp ông Lâm Minh N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết cho Ngân hàng quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất thửa 1252, tờ bản đồ số 3, diện tích 191m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do hộ ông Lâm Quốc C đứng tên. Đất tại ấp Bào, xã Hiệp Thạnh, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

+ Quyền sử dụng đất thửa 871, tờ bản đồ số 14, diện tích 81,6m² và tài sản gắn liền với đất: Nhà ở tư nhân, diện tích sàn 324m², diện tích xây dựng 81,6m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Rút lại yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất thửa 725, tờ bản đồ số 8, diện tích 922,4m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Trần Văn Tr và bà Lâm Thị Ngọc Thuý đứng tên. Đất tại ấp Mé Láng, xã Ngũ Lạc, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

+ Quyền sử dụng đất thửa 18, tờ bản đồ số 37 và thửa 278, tờ bản đồ số 38 có tổng diện tích 119,1m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do bà Lâm Thị L đứng tên. Đất tại Khóm 1, Phường 2, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Theo bản tự khai ngày 19/8/2022, bị đơn ông Lâm Minh N trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N thì ý kiến của ông là đồng ý trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng. Tuy nhiên, hiện tại điều kiện khó khăn nên ông chưa thực hiện trả nợ cho ngân hàng được.

Theo bản tự khai ngày 19/8/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Đan N2 trình bày: Hiện tại bà và ông Lâm Minh N đã ly hôn nên việc ông Lâm Minh N còn

thiếu nợ ngân hàng cũng như việc thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng thì bà không có ý kiến gì. Bà giao cho ông N toàn quyền quyết định.

Theo lời trình bày tại phiên hoà giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công Ng trình bày như sau: Ông Lâm Trung C trước đây có thoả thuận bán cho ông nhà và đất tại thửa thửa 871, tờ bản đồ số 14, diện tích 81,6m²; tại Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Sau khi mua nhà đất, ông có làm mới mái che và sơn lại nhà hết chi phí khoảng 45.000.000 đồng. Do nhà đất ông C bán cho ông đã thế chấp ngân hàng trước đó nên hiện ông đã khởi kiện yêu cầu ông C trả lại tiền trong một vụ án khác tại Toà án. Vì vậy, trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Theo lời trình bày tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Quốc C trình bày như sau:

Qua yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì ông đồng ý cho ngân hàng phát mãi tài sản ông thế chấp nếu Lâm Minh N không trả được nợ cho ngân hàng. Sau khi Toà án giải quyết vụ án, khi có điều kiện ông sẽ trả tiền ngân hàng lấy lại tài sản ông đã thế chấp.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án đã được Toà án tổng đạt hợp lệ nhưng không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với ông Lâm Trung C và bà Nguyễn Thị D, Toà án đã lập biên bản không lấy được lời khai.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án đối với tài sản thế chấp như sau:

- Thửa 871, tờ bản đồ số 14 có diện tích theo hiện trạng sử dụng là 81,6m². Trên thửa 871 có tài sản gắn liền với đất như sau: Nhà ở liên kế, móng khung cột, dầm sàn bê tông cốt thép, có lầu, tường xây gạch, trát vữa, quét vôi, lắp dựng cửa khung sắt kính, nền gạch men, mái bằng bê tông cốt thép, có dãn ngói, điện nước hoàn chỉnh, diện tích sàn là 324m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

+ Mái tole có kết cấu đỡ bằng thép, diện tích 44,875m² là tài sản của ông Trương Công Ng

- Thửa 1252, tờ bản đồ số 3, có diện tích thực tế đo được là 191m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do hộ ông Lâm Quốc C đứng tên. Đất tại ấp Bào, xã Hiệp Thạnh, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử: Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử có mặt tại Tòa đã thực hiện đúng các thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đan N2 đã thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự còn lại trong vụ án chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội D vụ án:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu ông Lâm Minh N trả tiền còn nợ gồm nợ gốc, nợ tiền lãi trong hạn, nợ tiền lãi quá hạn, tiền lãi phát sinh thì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn gồm quyền sử dụng đất tại thửa 1252, tờ bản đồ số 3, diện tích 191m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do hộ ông Lâm Quốc C đứng tên. Đất tại ấp Bào, xã Hiệp Thạnh, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh; quyền sử dụng đất tại thửa 871, tờ bản đồ số 14 diện tích 81,6m² và tài sản gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh thì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử.

+ Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định.

- Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật trA chấp: Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông Lâm Minh N là chủ hộ kinh doanh trả tiền vay còn nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký nhằm mục đích mua bán thức ăn, thuốc và các hoá chất phục vụ nuôi trồng thủy sản. Đây là trA chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Lâm Minh N có địa chỉ tại Khóm Phước Tr, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Lâm Minh N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Lâm Quốc C, bà Trần Thị P, ông Lâm Tấn Đạt, ông Trần Văn Tr, bà Lâm Thị Ngọc TH, ông Trần Lâm Tuấn A, bà Lâm Thị L, ông Lâm Trung C, bà Nguyễn Thị D, em Lâm Minh T, ông Trương Công Ng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và không có đơn xin xét xử vắng mặt

mà không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng; đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đan N2 có đơn xin vắng mặt nên Tòa án căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những đương sự này.

[4] Về chứng cứ: Các đương sự vắng mặt và 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 được thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tra cứu tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[5] Về đương sự rút lại một phần yêu cầu: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện bao gồm:

- + Rút yêu cầu trả tiền vốn còn nợ từ 12.700.000.000 đồng còn 9.012.000.000 đồng và rút yêu cầu trả tiền lãi từ 2.540.000.000 đồng còn 2.284.826.137 đồng.

- + Rút yêu cầu bà Nguyễn Thị Đan N2 liên đới với ông Lâm Minh N trả nợ cho ngân hàng.

- + Rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các tài sản sau gồm: Quyền sử dụng đất thửa 725, tờ bản đồ số 8, diện tích 922,4m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Trần Văn Tr và bà Lâm Thị Ngọc Thuý đứng tên. Đất tại ấp Mé Láng, xã Ngũ Lạc, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh; Quyền sử dụng đất thửa 18, tờ bản đồ số 37 và thửa 278, tờ bản đồ số 38 có tổng diện tích 119,1m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do bà Lâm Thị L đứng tên. Đất tại Khóm 1, Phường 2, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Xét việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện mà đương sự đã rút.

[6] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ vào nội D thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 7410LAV201905144 ngày 28/10/2019, Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số: 7410LAV202004245 ngày 16/11/2020 giữa ông Lâm Minh N và Ngân hàng N-Chi nhánh thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh thì đến ngày 31/3/2022 ông Lâm Minh N còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc 12.700.000.000 đồng và nợ lãi 2.540.822.943 đồng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng đã ký. Ngân hàng N yêu cầu ông Lâm Minh N trả tiền còn nợ bao gồm nợ gốc và nợ lãi là thực hiện đúng quyền của bên cho vay. Ông Lâm Minh N phải có nghĩa vụ trả tiền còn nợ cho Ngân hàng N là phù hợp nghĩa vụ của bên vay trong hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định pháp luật. Tính đến thời điểm xét xử là ngày 23/8/2022, ông Lâm Minh N còn nợ Ngân hàng N số tiền gồm: tiền

vay gốc: 9.012.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là: 1.687.287.672 đồng và tiền lãi quá hạn: 597.538.465 đồng.

Đối với tiền lãi quá hạn phát sinh: căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 có đủ cơ sở để buộc ông Lâm Minh N phải tiếp tục thA toán cho Ngân hàng N khoản tiền lãi nợ quá hạn của số tiền gốc chưa thA toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thA toán xong khoản nợ gốc này kể từ ngày 24/8/2022; lãi suất cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N.

[7] Về yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 250(A)/P1/HĐTC-QSDĐ ngày 28/10/2019 thì ông Lâm Trung C, bà Nguyễn Thị D đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 871, tờ bản đồ số 14, diện tích 81,6m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa 871 gồm: Nhà ở tư nhân (loại nhà cấp 3) do ông Lâm Trung C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; đất tại Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh để bảo lãnh cho ông Lâm Minh N vay vốn tại ngân hàng. Vì vậy, nếu trường hợp ông Lâm Minh N không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ ngân hàng trong phạm vi bảo lãnh thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán tài sản mà ông Lâm Trung C và bà Nguyễn Thị D đã thế chấp bảo lãnh cho khoản tiền vay của ông Lâm Minh N là đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp quy định của pháp luật.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số: 7410LAV202004245 ngày 16/11/2020 thì ông Lâm Quốc C, bà Trần Thị P và ông Lâm Tấn Đạt đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại 1252, tờ bản đồ số 3, diện tích 191m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do hộ ông Lâm Quốc C đứng tên. Đất tại ấp Bào, xã Hiệp Thạnh, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh để bảo lãnh cho ông Lâm Minh N vay vốn tại ngân hàng. Vì vậy, nếu trường hợp ông Lâm Minh N không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ ngân hàng trong phạm vi bảo lãnh thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán tài sản mà ông Lâm Quốc C, bà Trần Thị P và ông Lâm Tấn Đạt đã thế chấp bảo lãnh cho khoản tiền vay của ông Lâm Minh N là đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn.

Đối với tài sản của ông Trương Công Ng có trên đất tại thửa 871, tờ bản đồ số 14, đất tại Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do ông Trương Công Ng không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[8] Về án phí:

Tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án có quy định như sau: “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Lâm Minh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 119.296.826 đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.620.000 đồng.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Do các đương sự không có thỏa thuận về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn là ông Lâm Minh N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa án đã chi là: 1.475.051 đồng. Ngân hàng N được hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 5.000.000 đồng gồm số tiền Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải hoàn trả lại tại Tòa án là 3.524.949 đồng và số tiền 1.475.051 sau khi ông Lâm Minh N nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông Lâm Minh N phải trả cho Ngân hàng N số tiền còn nợ tính đến ngày 23/8/2022 gồm tiền nợ vay: 9.012.000.000 đồng; tiền nợ lãi trong hạn: 1.687.287.672 đồng; tiền nợ lãi quá hạn: 597.538.465 đồng, tổng cộng là: 11.296.826.137 đồng.

Kể từ ngày 24/8/2022, ông Lâm Minh N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa trả, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 7410LAV201905144 ngày 28/10/2019, Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số: 7410LAV202004245 ngày 16/11/2020 giữa ông Lâm Minh N và Ngân hàng N - Chi nhánh thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh cho đến khi trả 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 của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Lâm Minh N phải tiếp tục trả cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N.

Trường hợp ông Lâm Minh N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa 871, tờ bản đồ số 14, diện tích 81,6m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa 871 là nhà ở tư nhân (loại nhà cấp 3) của ông Lâm Trung C và bà Nguyễn Thị D có đặc điểm như sau: Nhà ở liên kế, móng khung cột, dầm sàn bê tông cốt thép, có lầu, tường xây gạch, trát vữa, quét vôi, lắp dựng cửa khung sắt kính, nền gạch men, mái bằng bê tông cốt thép, có dán ngói, điện nước hoàn chỉnh, diện tích sàn là 324m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

- Quyền sử dụng đất thửa 1252, tờ bản đồ số 3, diện tích 191m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do hộ ông Lâm Quốc C đứng tên. Đất tại ấp Bào, xã Hiệp Thạnh, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước, tứ cận đối với đất diện tích 191m² thuộc thửa 1252, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp Bào, xã Hiệp Thạnh, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh và kích thước, tứ cận diện tích 81,6m² thuộc thửa 871, tờ bản đồ số 14, đất tại Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh thể hiện theo Sơ đồ Khu đất kèm theo Công văn số 712/CNTXDH và Công văn số 713/CNTXDH cùng ngày 23/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (Kèm theo Bản án)

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N gồm:

- + Rút yêu cầu trả tiền vốn còn nợ từ 12.700.000.000 đồng còn 9.012.000.000 đồng và rút yêu cầu trả tiền lãi từ 2.540.000.000 đồng còn 2.284.826.137 đồng.

- + Rút yêu cầu bà Nguyễn Thị Đan N2 liên đới với ông Lâm Minh N trả nợ cho ngân hàng.

- + Rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các tài sản sau gồm: Quyền sử dụng đất thửa 725, tờ bản đồ số 8, diện tích 922,4m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Trần Văn Tr và bà Lâm Thị Ngọc Thuý đứng tên. Đất tại ấp Mé Láng, xã Ngũ Lạc, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh; Quyền sử dụng đất thửa 18, tờ bản đồ số 37 và thửa 278, tờ bản đồ số 38 có tổng diện tích 119,1m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do bà Lâm Thị L đứng tên. Đất tại Khóm 1, Phường 2, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

3. Đối với tài sản của ông Trương Công Ng có trên đất tại thửa 871, tờ bản đồ số 14, đất tại Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do ông Trương Công Ng không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

4. Về án phí:

- Buộc ông Lâm Minh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 119.296.826 đồng.

- Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng N (do Ngân hàng N, Chi nhánh thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh nộp) tiền tạm ứng án phí là 61.620.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0008319 ngày 17 tháng 4 năm 2022 của chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Buộc ông Lâm Minh N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 1.475.051 đồng.

- Ngân hàng N được hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 5.000.000 đồng. Trong đó, ngân hàng được Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải hoàn trả tại Tòa án là 3.524.949 đồng và ngân hàng sẽ được hoàn trả 1.475.051 sau khi ông Lâm Minh N nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn thi hành án số tiền là 1.475.051 đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Lâm Minh N, bà Nguyễn Thị Đan N2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Lâm Quốc C, bà Trần Thị P, ông Lâm Tấn Đạt, ông Trần Văn Tr, bà Lâm Thị Ngọc TH, ông Trần Lâm Tuấn A, bà Lâm Thị L, ông Lâm Trung C, bà Nguyễn Thị D, em Lâm Minh T, ông Trương Công Ng vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được N2êm yết công khai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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 quy định tại các 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:

- Dương sự;
- VKSND thị xã Duyên Hải;
- CC THADS thị xã Duyên Hải;
- Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Dương Tấn ThA