

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 24/2020/DS-ST

Ngày: 31 - 8 - 2020

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG DÂN**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Chí Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lại Thiện Phong

Ông Nguyễn Thành Đến

Thư ký phiên tòa: Ông Quách Văn Quy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa: Ông Dương Minh Kha – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 8 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 129/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2019/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) P (OCB)**

Địa chỉ: Số 41- 45, Đ. L, P. B, Q. 1, TP. H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Trọng A, Chức vụ: Giám đốc chi nhánh ngân hàng TMCP P tỉnh Bạc Liêu.

Người được ủy quyền lại: Ông **Nguyễn Trung H**, Chức vụ: Trưởng nhóm thu hồi nợ khu vực - Trung tâm xử lý nợ.

Địa chỉ: Số 442, Đ. T, P. 7, TP. B, tỉnh L.

Đồng bị đơn: Ông **Quách Lâm Q**, sinh năm 1971

Bà **Trịnh Thị N**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp Ô, TT. N, huyện H, tỉnh B.

(Đại diện nguyên đơn có mặt, đồng bị đơn có mặt bà Trịnh Thị N, vắng mặt ông Quách Lâm Q.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2019 và lời khai của anh Nguyễn Trung H là người được ủy quyền lại của đại diện Ngân hàng TMCP P trình bày:

Vào ngày 28/12/2012 bà Trịnh Thị N với ông Quách Lâm Q có ký với ngân hàng TMCP P phòng giao dịch Hồng Dân (nay là Phước Long) hợp đồng tín dụng số 0105.12.0207/2012/HĐTD-CN (tạm gọi là hợp đồng tín dụng thứ nhất) vay số tiền gốc là 150.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh. Phương thức vay từng lần. Trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ. Lãi suất vay 16%/năm tại thời điểm rút vốn lần đầu và điều chỉnh lãi suất cho vay = lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 06 tháng trả lãi cuối kỳ do OCB công bố + biên độ tối thiểu 8%/năm. Áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh lãi suất định kỳ 06 tháng/lần. Lãi suất quá hạn = 150% lãi suất vay trong hạn. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 28/12/2012.

Để đảm bảo cho khoản vay này, đồng bị đơn ông Q, bà N đồng ý ký kết hợp đồng thế chấp số 0105.12.0207/HĐTC/2012/BĐ ngày 28/12/2012 với OCB, thế chấp quyền sử dụng đất cho OCB tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 42, diện tích 151,2m² loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Ấp Ô, TT. N, huyện H, 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 986116 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 06/12/2010 cho bà Trịnh Thị N.

Đến ngày 03/05/2013 bà Trịnh Thị N với ông Quách Lâm Q tiếp tục ký thêm với ngân hàng TMCP P phòng giao dịch Hồng Dân (nay là Phước Long) hợp đồng tín dụng số 0105.13.0060/2013/HĐTD-CN (tạm gọi là hợp đồng tín dụng thứ hai) vay số tiền gốc là 150.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh. Phương thức vay từng lần. Trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ. Lãi suất vay 15%/năm tại thời điểm rút vốn lần đầu và điều chỉnh lãi suất cho vay = lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 06 tháng trả lãi cuối kỳ do OCB công bố + biên độ tối thiểu 7,5%/năm. Áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh lãi suất định kỳ 06 tháng/lần. Lãi suất quá hạn = 150% lãi suất vay trong hạn. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 03/05/2013.

Để đảm bảo cho khoản vay này, đồng bị đơn ông Q, bà N đồng ý ký kết hợp đồng thế chấp số 0105.13.0060/HĐTC/2013/BĐ ngày 03/5/2013 với OCB, thế chấp quyền sử dụng đất cho OCB tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, diện tích 124m² loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Ấp Ô, TT. N, huyện H, 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 986115 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 06/12/2010 cho bà Trịnh Thị N.

Quá trình vay bà N ông Q có đóng lãi cho ngân hàng nhưng vốn gốc không có trả. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Q bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ được thỏa thuận trong hợp đồng.

Vì vậy, OCB yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Trịnh Thị N, ông

Quách Lâm Q trả tổng số nợ tạm tính đến ngày 31/8/2020 (ngày xét xử) là 776.362.070 đồng. Trong đó: Nợ gốc 300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 9.437.500 đồng, nợ lãi quá hạn 466.924.570 đồng (cả hai hợp đồng). Các khoản lãi, chi phí phát sinh tính theo hợp đồng tính dụng đã ký kết kể từ sau ngày 31/8/2020 đến khi thanh toán dứt nợ.

Trường hợp ông Q, bà N không trả hoặc trả không đầy đủ nợ cho OCB thì OCB yêu cầu được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ cho OCB.

Ngoài ra, OCB không còn yêu cầu nào khác.

Đồng bị đơn ông Quách Lâm Q và Bà Trịnh Thị N có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2019 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Chúng tôi có ký với ngân hàng P phòng giao dịch Hồng Dân (nay là Phước Long) hai hợp đồng tín dụng để vay vốn. Hợp đồng tín dụng số 0105.12.0207/2012/HĐTD-CN ngày 28/12/2012 với số tiền gốc là 150.000.000 đồng. Hợp đồng tín dụng số 0105.13.0060/2013/HĐTD-CN ngày 03/05/2013 với số tiền gốc là 150.000.000 đồng. Vay với mục vay để bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản bảo đảm 02 khoản vay là tôi thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng P tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 42, diện tích 151,2m² đất ở tại đô thị tọa lạc tại Ấp Ô, TT. N, huyện H, 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 986116 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 06/12/2010, do tôi (Trịnh Thị N) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, diện tích 124m² đất ở tại đô thị tọa lạc tại Ấp Ô, TT. N, huyện H, 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 986115 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 06/12/2010, do tôi (Trịnh Thị N) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình vay chúng tôi trả nợ lãi trong hạn đối với hợp đồng tín dụng thứ nhất là đầy đủ không còn nợ. Đối với số tiền lãi trong hạn của hợp đồng tín dụng thứ 2 còn nợ 9.437.500 đồng. Nợ lãi quá hạn của cả hai hợp đồng tính đến nay bao nhiêu tôi không xác định được. Ngoài ra, tôi còn có gửi đóng lãi cho ngân hàng được 20.000.000 đồng vào năm 2015 do ông Trần Quốc Nghiệp chức vụ Giám đốc phòng giao dịch ngân hàng OCB chi nhánh Bạc Liêu nhận tiền. Vốn gốc của cả hai hợp đồng tín dụng chúng tôi chưa trả. Nay với số tiền lãi tính đến hôm nay theo yêu cầu của ngân hàng là chưa đúng.

Tôi chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện trên của OCB. Tôi đồng ý trả toàn bộ tiền gốc và tiền lãi cho OCB. Nếu chúng tôi không trả hoặc trả không đầy đủ nợ cho ngân hàng P chúng tôi đồng ý để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản mà chúng tôi đã thế chấp cho OCB tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 42 để thanh toán nợ

cho OCB. Còn thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41 tôi không đồng ý để ngân hàng phát mãi do đây là đất dùng chôn cất người chết (đất mồ mã). Đối với số tiền 20.000.000 đồng tôi đưa cho ông Trần Quốc Nghiệp đóng lãi nhưng ông Nghiệp không nộp lại cho ngân hàng tôi đồng ý tự tôi đòi ông Nghiệp.

Chúng tôi chỉ mua bán nhỏ nên không có giấy phép kinh doanh.

Ngoài ra, chúng tôi không có yêu cầu phản tố hay ý kiến gì thêm.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì **các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.**

- Về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Kiểm sát viên đã nhận định và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần P.

Buộc ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng thương mại cổ phần P tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ **thẩm (31/8/2020) là 776.362.070 đồng (bảy trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn không trăm bảy mươi đồng).** Trong đó: **Vốn vay gốc là 300.000.000 đồng; Tiền lãi trong hạn là 9.437.500 đồng; Tiền lãi quá hạn là 466.924.570 đồng (cả hai hợp đồng).**

Kể từ ngày tiếp theo của **ngày 31/8/2020 (tức là ngày 01/9/2020)** ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N còn có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho OCB số nợ lãi phát sinh trên số nợ chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại hợp đồng tín dụng mà các đương sự đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho ngân hàng thương mại cổ phần P thì ngân hàng thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 42, diện tích 151,2m².

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0105.13.0060/HĐTC/2013/BĐ ngày 03/5/2013 giữa ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N với ngân hàng TMCP P. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, diện tích 124m².

Buộc bà Trịnh Thị N và ông Quách Lâm Q có nghĩa vụ liên đới chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[I] Xét về thủ tục tố tụng:

[1] Về mối quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại **khoản 3 Điều 26** Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và là Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại **điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39** Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự có mặt của đương sự: **Bị đơn ông Quách Lâm Q vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không có người đại diện tham gia phiên tòa, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Áp dụng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Q.**

[II] Xét về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu buộc đồng bị đơn thanh toán nợ vay. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời thừa nhận của đồng bị đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ **khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân** sự xác định giữa ngân hàng TMCP P – Phòng giao dịch Hồng Dân (nay là Phước Long) và ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N có ký kết 02 hợp đồng tín dụng. Hợp đồng tín dụng số 0105.12.0207/2012/HĐTD-CN ngày 28/12/2012, để vay số tiền gốc là 150.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh. Phương thức vay từng lần. Trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ. Lãi suất vay 16%/năm tại thời điểm rút vốn lần đầu và điều chỉnh lãi suất cho vay = lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 06 tháng trả lãi cuối kỳ do OCB công bố + biên độ tối thiểu 8%/năm. Áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh lãi suất định kỳ 06 tháng/lần. Lãi suất quá hạn = 150% lãi suất vay trong hạn. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 28/12/2012. Hợp đồng tín dụng số 0105.13.0060/2013/HĐTD-CN ngày 03/5/2013, để vay số tiền gốc là 150.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh. Phương thức vay từng lần. Trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ. Lãi suất vay 15%/năm tại thời điểm rút vốn lần đầu và điều chỉnh lãi suất cho vay = lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 06 tháng trả lãi cuối kỳ do OCB công bố + biên độ tối thiểu 7,5%/năm. Áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh lãi suất định kỳ 06 tháng/lần. Lãi suất quá hạn = 150% lãi suất vay trong hạn. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 03/05/2013.

Tài sản ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N thế chấp để đảm bảo cho hai khoản vay trên tại OCB theo hai hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp số 0105.12.0207/HĐTC/2012/BĐ ngày 28/12/2012 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 42, diện tích 151,2m² loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Ấp Ô, TT. N, huyện H, 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 986116 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 06/12/2010 cho bà Trịnh Thị N.

Hợp đồng thế chấp số 0105.13.0060/HĐTC/2013/BĐ ngày 03/5/2013 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, diện tích 124m² loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Ấp Ô, TT. N, huyện H, 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 986115 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 06/12/2010 cho bà Trịnh Thị N.

Xét thấy, 02 hợp đồng tín dụng số 0105.12.0207/2012/HĐTD-CN ngày 28/12/2012 và số 0105.13.0060/2013/HĐTD-CN ngày 03/5/2013 mà các bên đương sự đã ký kết là hợp đồng vay có bảo đảm bằng tài sản thế chấp và 02 khế ước nhận nợ số 0105.12.0207.01/2012-OCB/KUNN-CN ngày 28/12/2012 và số 0105.13.0060.01/2013-OCB/KUNN-CN ngày 03/5/2013 là 02 phụ lục không tách rời của 02 hợp đồng tín dụng nói trên. Các bên giao dịch đã ký kết hợp đồng tín dụng trên tinh thần tự nguyện, đúng theo quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng này có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên.

Đến hạn trả nợ ngân hàng thông báo, yêu cầu ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N thanh toán dứt nợ cho ngân hàng nhưng ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N đã cam kết thanh toán nợ nhiều lần mà vẫn không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký. Do đó, ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu ông Q, bà N thanh toán tổng số nợ gốc và lãi (của hai hợp đồng) tạm tính **đến ngày 31/8/2020 (ngày xét xử) là 776.362.070 đồng** là có cơ sở và phù hợp với quy định pháp luật tại **Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 466 Bộ luật dân sự** nên cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2] Về mức lãi suất và yêu cầu tiếp tục thanh toán lãi phát sinh: Khi ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau về thời hạn vay, lãi suất vay trong hạn, lãi suất nợ quá hạn. Căn cứ mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định tại **khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng** nên cần chấp nhận.

Khi vay thì các bên giao dịch cũng đã thỏa thuận nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. **Tính đến ngày 31/8/2020 ngân hàng xác định ông Q và bà N còn nợ OCB tổng số tiền nợ lãi là 476.362.070 đồng.** Tuy nhiên, bà N xác định bà có đóng lãi cho ngân hàng TMCP P được 20.000.000 đồng vào tháng 8, 9, 10 và 11 năm 2015 cho người ngân tiền là ông Trần Quốc Nghiệp Giám đốc phòng giao dịch ngân hàng OCB chi nhánh Bạc Liêu có biên nhận. Nay bà N không yêu cầu ngân hàng phải trừ số tiền 20.000.000 đồng đã đưa cho ông Nghiệp vào số tiền lãi cho bà mà bà tự đòi ông Nghiệp. Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của bà N và phù hợp với quy định pháp luật nên cần chấp nhận. Nếu sau này bà N có yêu cầu thì bà có quyền khởi kiện ông Nghiệp thành vụ án khác.

Từ những phân tích như trên có đủ căn cứ buộc ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho OCB số tiền nợ lãi tạm tính **đến ngày 31/8/2020 là 476.362.070 đồng** và lãi phát sinh trên số tiền chậm trả **kể từ sau ngày 31/8/2020 đến** khi trả hết nợ theo lãi suất cho vay tại hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết là phù hợp với quy định tại **Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP** ngày 11 tháng 01 năm

2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[3] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ngân hàng TMCP P: Để bảo đảm cho khoản nợ vay, các bên giao dịch có ký kết 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp số 0105.12.0207/HĐTC/2012/BĐ ngày 28/12/2012, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 42, diện tích 151,2m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Ấp Ô, TT. N, huyện H, 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 986116 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 06/12/2010 cho bà Trịnh Thị N. Hiện trạng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 42 có một căn nhà chính kết cấu móng cừ tràm, khung xương cột bê tông cốt thép, vách xây gạch có tô, nền gạch men, mái Tol lạnh, dờ mái gỗ nhóm 4, trần nhựa, diện tích ngang 5,6m x dài 23,9m = 133,84m². 01 nhà vệ sinh nằm trong nhà có hầm tự hoại. 01 giếng khoan ống nhựa. 01 đồng hồ điện. 01 đồng hồ nước.

Hợp đồng thế chấp số 0105.13.0060/HĐTC/2013/BĐ ngày 03/5/2013, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, diện tích 124m² loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Ấp Ô, TT. N, huyện H, 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 986115 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 06/12/2010 cho bà Trịnh Thị N. Hiện trạng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41 có khu nền mộ diện tích ngang 9,7m x dài 12,7m = 123,9m², nền lát gạch tàu, hàng rào xung quanh bằng bê tông cốt thép, có song sắt. Trong khu nền mộ có 06 ngôi mộ bằng bê tông và 01 nhà mồ diện tích ngang 04m x dài 05m = 20m². Kết cấu khung xương cột bằng thép, mái Tol lạnh, dờ mái bằng thép.

Xét hợp đồng thế chấp số 0105.12.0207/HĐTC/2012/BĐ ngày 28/12/2012: Xét thấy, tài sản thế chấp tại hợp đồng này là quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 42. Quyền sử dụng và tài sản trên đất đều là của bà N, do bà trực tiếp quản lý, sử dụng. Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được chứng thực đúng theo quy định pháp luật. Chủ sở hữu tài sản thế chấp cũng đồng ý cho OCB yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp khi mình không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ. Do đó, cần áp dụng **khoản 1 Điều 299, Điều 323, Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015** chấp nhận yêu cầu này của OCB đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 42.

Xét hợp đồng thế chấp số 0105.13.0060/HĐTC/2013/BĐ ngày 03/5/2013: Tài sản thế chấp tại hợp đồng này là quyền sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41 do bà N đứng tên nhưng được dùng hết để chôn cất người chết. Người chết được chôn cất trên thửa đất này là người thân của bà N, được chôn cất trước khi bà N thế chấp quyền sử dụng đất cho OCB. Xét thấy, hợp đồng thế chấp này về hình thức là đúng quy định pháp luật nhưng xét về mặt đạo đức thì không thể nào phát mãi phần đất chôn cất người chết. Những ngôi mộ này có trước khi OCB nhận thế chấp nhưng khi thẩm định tài sản thế chấp OCB không phát hiện và chấp nhận nhận thế chấp thì đó là lỗi của OCB. Do đó, hợp đồng thế chấp số 0105.13.0060/HĐTC/2013/BĐ ngày 03/5/2013 giữa OCB với ông Q và bà N vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

[5] Về chi phí tố tụng: Toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 3.004.160 đồng. Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự buộc ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ. Ngân hàng TMCP P không phải chịu tiền này.

Ngân hàng TMCP P đã nộp số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 3.200.000 đồng và đã chi phí hết 3.004.160 đồng còn lại 195.840 đồng ngân hàng TMCP P được nhận lại tại Tòa án.

Buộc ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng TMCP P 3.004.160 đồng tiền chi phí tố tụng.

[6] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Yêu cầu của OCB được chấp nhận nên OCB không phải chịu án phí. Vì vậy, OCB được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.691.700 đồng (mười lăm triệu sáu trăm chín mươi một nghìn bảy trăm đồng) theo biên lai số 0002651 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

Buộc đồng bị đơn ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 35.054.483 đồng.

[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 123, 299, 323, 351, 466, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Áp dụng vào các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

- Áp dụng Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần P.

Buộc ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng thương mại cổ phần P tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (31/8/2020) là 776.362.070 đồng (bảy trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn không trăm bảy mươi đồng). Trong đó: Vốn vay gốc là 300.000.000 đồng; Tiền lãi trong hạn là 9.437.500 đồng; Tiền lãi quá hạn là 466.924.570 đồng (cả hai hợp đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 31/8/2020 (tức là ngày 01/9/2020) ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N còn có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho OCB số nợ lãi phát sinh trên số nợ chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại hợp đồng tín dụng mà các đương sự đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho ngân hàng thương mại cổ phần P thì ngân hàng thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 0105.12.0207/HĐTC/2012/BĐ ngày 28/12/2012 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 42, diện tích 151,2m² loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Ấp Ô, TT. N, huyện H, 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 986116 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 06/12/2010 cho bà Trịnh Thị N. Hiện trạng thửa đất có một căn nhà chính kết cấu móng cừ tràm, khung xương cột bê tông cốt thép, vách xây gạch có tô, nền gạch men, mái Tol lạnh, đỡ mái gỗ nhóm 4, trần nhựa, diện tích ngang 5,6m x dài 23,9m = 133,84m². 01 nhà vệ sinh nằm trong nhà có hầm tự hoại. 01 giếng khoan ống nhựa. 01 đồng hồ điện. 01 đồng hồ nước để thu hồi nợ.

2. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0105.13.0060/HĐTC/2013/BĐ ngày 03/5/2013 giữa ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N với ngân hàng TMCP P. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, diện tích 124m² loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Ấp Ô, TT. N, huyện H, 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 986115 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 06/12/2010 cho bà Trịnh Thị N. Hiện trạng thửa đất có khu nền mộ diện tích ngang 9,7m x dài 12,7m = 123,9m², nền lát gạch tàu, hàng rào xung quanh bằng bê tông cốt thép, có song sắt. Trong khu nền mộ có 06 ngôi mộ bằng bê tông và 01 nhà mồ diện tích ngang 04m x dài 05m = 20m². Kết cấu khung xương cột bằng thép, mái Tol lạnh, đỡ mái bằng thép.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng thương mại cổ phần P 3.004.160 đồng (ba triệu không trăm lẻ bốn nghìn một trăm sáu chục đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần P được nhận lại 195.840 đồng (một trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm bốn chục đồng) tại Tòa án.

4. Về án phí: Ngân hàng thương mại cổ phần P không phải chịu án phí nên ngân hàng thương mại cổ phần P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.691.700 đồng (mười lăm triệu sáu trăm chín mươi một nghìn bảy trăm đồng) theo biên lai số 0002651 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

Buộc đồng bị đơn ông Quách Lâm Q và bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có **giá ngạch là 35.054.483 đồng (ba mươi lăm triệu không trăm năm mươi bốn nghìn bốn trăm tám mươi ba đồng).**

Trường hợp bản án, 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 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.

Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa 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 là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh (1b);
- VKSND huyện (2b);
- CC.THADS huyện (1b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa (2b).

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

(Đã ký)

Phan Chí Tâm