

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LỢI
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 56/2021/DS-ST

Ngày: 29 - 6 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Hồng Tư
2. Ông Nguyễn Minh Chiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Nhiều, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 226/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Trụ sở: phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc S, sinh năm; địa chỉ: Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2021).

2. Đồng bị đơn: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1982 và bà Trịnh Thị Đ, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Minh Đ1, sinh năm 1973;

3.2. Bà Văn Thị K, sinh năm 1979;

3.3. Anh Nguyễn Minh N1, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông S, ông N có mặt tại phiên tòa; bà Đ, ông Đ1, bà K, anh N1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 15 tháng 10 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K là ông Trần Quốc S trình bày:

Ngày 26 tháng 3 năm 2018, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (sau đây gọi là Ngân hàng) với ông Nguyễn Trọng N và bà Trịnh Thị Đ có ký kết Hợp đồng tín dụng số 831/18/HĐTD/0200-4182 với nội dung: Ngân hàng cho ông N, bà Đ vay số tiền 400.000.000 đồng, mục đích vay sửa chữa nhà để ở; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo sau của ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất 11,61%/năm tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế và được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; kể từ tháng thứ 4 trở đi lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 4,05%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm, tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thời hạn trả vốn chia làm 10 kỳ và trả 06 tháng/lần; thời gian trả lãi 03 tháng/lần. Ngày 27/3/2018, ông N, bà Đ đã nhận đủ số tiền vay tại Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ. Để đảm bảo khoản vay thì ông N, bà Đ thế chấp tài sản tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 831/18/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 26/3/2018. Nội dung hợp đồng thế chấp là ông N, bà Đ đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 831/18/HĐTD/0200-4182, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 5.967,8m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa số 332 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 5.253,4m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa đất số 337 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 1.415,5m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 36, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N; Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 4.020,5m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa đất số 287 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N.

Ngày 21 tháng 4 năm 2018, giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Trọng N tiếp tục ký kết Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Kienlongbank số 0045/18/BĐ/0008-01482 với nội dung là ông N đăng ký thẻ Visa Classic và được Ngân hàng cấp hạn mức 50.000.000 đồng; lãi suất là 22%/năm. Trong quá trình sử dụng thẻ, ông N có rút tiền mặt, mua hàng số tiền 52.897.762 đồng và thanh toán số tiền 5.403.512 đồng.

Quá trình vay vốn, ông N và bà Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nên nay Ngân hàng yêu cầu ông N, bà Đ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/6/2021 đối với Hợp đồng tín dụng số 831/18/HĐTD/0200-4182: 601.304.847 đồng (trong đó, vốn gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 112.799.332 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 23.416.178 đồng, lãi quá hạn 65.089.337 đồng); đối với Hợp đồng sử dụng thẻ số 0045/18/BĐ/0008-01482: 108.575.301 đồng (trong đó, vốn gốc 47.494.250 đồng, lãi phát sinh 24.053.596 đồng, phí phạt chậm trả 18.467.885 đồng, phí thường niên 250.000 đồng, phí phạt vượt hạn mức 18.309.570 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/6/2021 cho đến khi thanh toán dứt nợ theo mức lãi suất hợp đồng. Trường hợp ông N, bà Đ thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp 831/18/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 26/3/2018. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng N trình bày: Ông N thống nhất với lời trình bày của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với Hợp đồng tín dụng số 831/18/HĐTD/0200-4182 ngày 26/3/2018, Hợp đồng sử dụng thẻ số 0045/18/BĐ/0008-01482 ngày 20/4/2018 và Hợp đồng thế chấp số 831/18/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 26/3/2018. Ông N xác định đối với các khoản vay trên thì ông và vợ ông là bà Trịnh Thị Đ sử dụng vào mục đích mua sắm vật dụng gia đình và cho anh ruột là Nguyễn Trọng L mượn. Tuy nhiên, ông không có yêu cầu gì đối với ông L trong vụ án này. Ông N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K nhưng do làm ăn kinh tế không hiệu quả nên yêu cầu được trả dần và giảm lãi

Bị đơn bà Trịnh Thị Đ trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Đ không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Đ1 trình bày: Trên phần đất thế chấp của ông Nguyễn Trọng N thì ông và vợ là Văn Thị K có xây cất 01 căn nhà. Hiện căn nhà này có ông, vợ ông là bà Văn Thị K và con là Nguyễn Minh N1, sinh năm 2000 và Nguyễn Hoàng Minh Nhật, sinh ngày 15/8/2009 sinh sống. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì bởi việc vợ chồng ông xây dựng nhà trên phần đất thế chấp là thỏa thuận riêng với ông Nguyễn Trọng N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Văn Thị K và anh Nguyễn Minh N1 trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà K, anh N1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L, buộc ông N và bà Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 29/6/2021 là đối với Hợp đồng tín dụng số 831/18/HĐTD/0200-4182: 601.304.847 đồng; đối với Hợp đồng sử dụng thẻ số 0045/18/BĐ/0008-01482: 108.575.301 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/6/2021 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng. Trường hợp ông N, bà Đ thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp 831/18/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 26/3/2018. Dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1, bà K đang sử dụng trong trường hợp phát mãi tài sản nếu có yêu cầu. Về án phí, ông N, bà Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đã triệu tập bà Trịnh Thị Đ, ông Nguyễn Minh Đ1, bà Văn Thị K, anh Nguyễn Minh N1 họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa. Nhưng tại phiên tòa hôm nay bà Đ, ông Đ1, bà K và anh N1 vắng mặt không rõ lý do nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Đ, ông Đ1, bà K và anh N1.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có đơn khởi kiện yêu cầu ông N và bà Đ thanh toán tiền nợ vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 831/18/HĐTD/0200-4182 ngày 26/3/2018, hợp đồng sử dụng thẻ số 0045/18/BĐ/0008-01482 ngày 20/4/2018 đã ký kết. Hiện nay, ông N và bà Đ cư trú tại huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên đây là tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với Hợp đồng tín dụng số 831/18/HĐTD/0200-4182 ngày 26/3/2018:

[3.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng cung cấp Hợp đồng tín dụng 831/18/HĐTD/0200-4182 ngày 26/3/2018; Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ ngày 27/3/2018. Ngân hàng xác định, ông N và bà Đ vay của Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng ngày 26/3/2018 và đã nhận đủ số tiền vay trên vào ngày 27/3/2018. Sau khi vay, phía ông N, bà Đ không thanh toán cho Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã tiến hành đòi và làm việc.

Ông N thống nhất với lời trình bày của Ngân hàng về việc ký kết hợp đồng 831/18/HĐTD/0200-4182 ngày 26/3/2018 cũng như đã nhận đủ số tiền vay 400.000.000 đồng, còn bà Đ không có ý kiến. Xét thấy, Hợp đồng tín dụng trên được các bên ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng với bên vay là ông Nguyễn Trọng N, bà Trịnh Thị Đ. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa Ngân hàng với ông N, bà Đ có ký kết hợp đồng tín dụng nêu trên và phía ông N, bà Đ đã nhận đủ số tiền vay.

[3.2] Theo nội dung hợp đồng tín dụng ngày 26/3/2018 thể hiện ông N, bà Đ vay số tiền 400.000.000 đồng, mục đích vay sửa chữa nhà để ở; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo sau của ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất 11,61%/năm tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế và được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; kể từ tháng thứ 4 trở đi lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 4,05%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm, tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thời hạn trả vốn chia làm 10 kỳ và trả 06 tháng/lần; thời gian trả lãi 03 tháng/lần. Ngày 27/3/2018, ông N, bà Đ đã nhận đủ số tiền vay tại Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Do ông N và bà Đ không thực hiện việc trả nợ theo thỏa thuận theo hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N, bà Đ thanh toán số tiền tiền tạm tính đến ngày 29/6/2021 601.304.847 đồng (trong đó, vốn gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 112.799.332 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 23.416.178 đồng, lãi quá hạn 65.089.337 đồng) và tiền lãi từ ngày 30/6/2021 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 280, Điều 351, Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[4] Đối với Hợp đồng sử dụng thẻ số 0045/18/BĐ/0008-01482 ngày 20/4/2018: Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng cho rằng ông N được cấp thẻ tín dụng hạn mức 50.000.000 đồng và ông N đã sử dụng rút tiền mặt, mua hàng số tiền 52.897.762 đồng và thanh toán số tiền 5.403.512 đồng. Ông N thừa nhận có ký kết hợp đồng sử dụng thẻ và có sử dụng số tiền cấp thẻ tín dụng nêu trên nên đây tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa Ngân hàng với ông N có ký kết hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng và ông N có phát sinh giao dịch sử dụng thẻ tín dụng. Mặc dù hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng này bà Đ không ký kết nhưng ông N xác định mục đích sử dụng để mua sắm vật dụng gia đình. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N, bà Đ trả số tiền 108.575.301 đồng (trong đó, vốn gốc 47.494.250 đồng, lãi phát sinh 24.053.596 đồng, phí phạt chậm trả 18.467.885 đồng, phí thường niên 250.000 đồng, phí phạt vượt hạn mức 18.309.570 đồng) và tiền lãi từ ngày 30/6/2021 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 280, Điều 351, Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 27 và 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

[5] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng: Xét Hợp đồng thế chấp 831/18/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 26/3/2018 giữa Ngân hàng với ông N, bà Đ được các bên ký kết và công chứng, được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vĩnh Lợi ngày 21/11/2014. Nội dung hợp đồng thế chấp là ông N, bà Đ dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 332 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 337 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 36, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 287 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N, đất thế chấp tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu để đảm bảo khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 831/18/HĐTD/0200-4182 ngày 26/3/2018. Tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp về nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm hợp đồng tín dụng số 831/18/HĐTD/0200-4182 ngày 26/3/2018 và các hợp đồng tín dụng trong khoảng thời gian từ ngày 26/3/2018 đến 30/3/2023 có dẫn chiếu hợp đồng thế chấp này được ký kết. Theo Giấy cam kết ngày 20/4/2018 và tại phiên tòa ông N đồng ý cho Ngân hàng xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 831/18/HĐTC-BĐS/0200-4182.

[5.2] Theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 07/01/2021 thể hiện tài sản thế chấp bao gồm:

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 5.967,8m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa số 332 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N. Hiện trạng phần đất do ông N trực tiếp gieo xạ lúa, ngoài ra không còn tài sản, vật hay công trình kiến trúc gì khác.

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 5.253,4m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa đất số 337 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N. Hiện trạng phần đất do ông N trực tiếp gieo xạ lúa, ngoài ra không còn tài sản, vật hay công trình kiến trúc gì khác.

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 1.415,5m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 36, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N. Hiện trạng phần đất do ông N trực tiếp gieo xạ lúa. Trên phần đất có 01 cây me do ông N trồng và sử dụng; có 01 căn nhà diện tích ngang 04m, dài 10m = 40m², có kết

cấu cột bê tông, vách thiết, mái tol xi măng, nền lát gạch men hiện do ông Nguyễn Minh Đ1 xây cất và hiện do ông Đ1, bà K và anh N1 sử dụng. Ngoài ra không còn tài sản, vật hay công trình kiến trúc gì khác.

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 4.020,5m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa đất số 287 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N. Hiện trạng phần đất do ông N trực tiếp gieo xạ lúa, ngoài ra không còn tài sản, vật hay công trình kiến trúc gì khác.

[5.3] Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết, được công chứng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, trên phần đất thế chấp có tài sản của ông N, bà Đ và đối với diện tích 1.415,5m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 36, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N có căn nhà diện tích ngang 04m, dài 10m = 40m², có kết cấu cột bê tông, vách thiết, mái tol xi măng, nền lát gạch men hiện do ông Nguyễn Minh Đ1 xây cất và hiện do ông Đ1, bà K và anh N1 sử dụng. Trong vụ án này, ông Đ1 không có yêu cầu gì, còn bà K và anh N1 không có ý kiến. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ phát mãi tài sản thế chấp theo quy định khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; Mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp. Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, nội dung án lệ: “Trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó khi họ có yêu cầu”. Theo Án lệ số 11 trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng trong trường hợp ông N, bà Đ không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng. Buộc ông Đ1, bà K, anh N1 giao trả lại diện tích đất thế chấp mà mình đang sử dụng cho ông N và bà Đ để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng; dành cho ông Đ1, bà K, anh N1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà mình đang sử dụng nếu có yêu cầu.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 560.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được chấp nhận nên ông N, bà Đ phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã dự nộp 560.000 đồng và chi hết. Ông N, bà Đ có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 560.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được chấp nhận nên ông N, bà Đ phải chịu án phí số tiền được chấp nhận 709.880.148 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K không phải chịu án phí.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273; của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 325, Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 và 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông Nguyễn Trọng N và bà Trịnh Thị Đ.

Buộc ông Nguyễn Trọng N và bà Trịnh Thị Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tổng số tiền 709.880.148 (bảy trăm lẻ chín triệu tám trăm tám mươi nghìn một trăm bốn mươi tám) đồng. Trong đó, theo Hợp đồng tín dụng số 831/18/HĐTD/0200-4182 số tiền là 601.304.847 (sáu trăm lẻ một triệu ba trăm lẻ bốn nghìn tám trăm bốn mươi bảy) đồng (bao gồm vốn gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 112.799.332 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 23.416.178 đồng, lãi quá hạn 65.089.337 đồng) và theo Hợp đồng sử dụng thẻ số 0045/18/BĐ/0008-01482 số tiền là 108.575.301 (một trăm lẻ tám triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm lẻ một) đồng (bao gồm, vốn gốc 47.494.250 đồng,

lãi phát sinh 24.053.596 đồng, phí phạt chậm trả 18.467.885 đồng, phí thường niên 250.000 đồng, phí phạt vượt hạn mức 18.309.570 đồng).

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/6/2021), ông Nguyễn Trọng N và bà Trịnh Thị Đ còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh từ nợ gốc còn phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo mức lãi suất được quy định theo hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì lãi suất mà ông Nguyễn Trọng N và bà Trịnh Thị Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

4. Trường hợp ông Nguyễn Trọng N và bà Trịnh Thị Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 5.967,8m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa số 332 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, hiện trạng phần đất do ông N trực tiếp gieo xạ lúa, ngoài ra không còn tài sản, vật hay công trình kiến trúc gì khác.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 5.253,4m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa đất số 337 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, hiện trạng phần đất do ông N trực tiếp gieo xạ lúa, ngoài ra không còn tài sản, vật hay công trình kiến trúc gì khác.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 1.415,5m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 36, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, hiện trạng phần đất do ông N trực tiếp gieo xạ lúa. Trên phần đất có 01 cây me do ông N trồng và sử dụng; có 01 căn nhà diện tích ngang 04m, dài 10m = 40m², có kết cấu cột bê tông, vách thiết, mái tol xi măng, nền lát gạch men hiện do ông Nguyễn Minh Đ1 xây cất và hiện do ông Đ1, bà K và anh N1 sử dụng. Ngoài ra không còn tài sản, vật hay công trình kiến trúc gì khác.

- + Trong trường hợp ông Nguyễn Minh Đ1 và bà Văn Thị K có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản đang sử dụng do ông Đ1 và bà K sở hữu thì ông Đ1, bà K được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị căn nhà.

+ Trong trường hợp ông Nguyễn Minh Đ1 và bà Văn Thị K không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản đang sử dụng thì buộc ông Nguyễn Minh Đ1, bà Văn Thị K, anh Nguyễn Minh N1 phải có nghĩa vụ giao trả phần đất đang sử dụng có diện tích chiều ngang 4m x chiều dài 10m = 40m² thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 36, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N cho ông N, và Đ.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 4.020,5m² (Đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa đất số 287 tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 050450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Trọng N. Hiện trạng phần đất do ông N trực tiếp gieo xạ lúa, ngoài ra không còn tài sản, vật hay công trình kiến trúc gì khác.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 560.000 (năm trăm sáu mươi nghìn) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được chấp nhận nên ông N, bà Đ phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã dự nộp 560.000 đồng và chi hết. Ông Nguyễn Trọng N và bà Trịnh Thị Đ có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 560.000 (năm trăm sáu mươi nghìn) đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trọng N và bà Trịnh Thị Đ phải nộp số tiền 32.395.206 (ba mươi hai triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm lẻ sáu) đồng.

7. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp số tiền 14.591.636 (mười bốn triệu năm trăm chín mươi một nghìn sáu trăm ba mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008374 ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

8. 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- Chi cục THADS huyện V;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA; HCTP.

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

Nguyễn Duy Khanh