

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 18/2022/DS-ST
Ngày: 13/4/2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín
dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Út Hậu
2. Ông Nguyễn Văn Triệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô tham gia phiên tòa: Bà Trần Cẩm Tú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L.

Trụ sở chính: Số 40-42-44, Phạm Hồng Thái, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lý Quốc L** – Chức vụ: Tổ trưởng tín dụng – Phòng giao dịch T (Giấy ủy quyền ngày 22/6/2020). Địa chỉ: Số 477, tổ 24, khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1954 và bà **Lê Thị B**, sinh năm 1958. Cùng địa chỉ: Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

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

- Anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1976; anh **Nguyễn Thành L**, sinh năm 1978; anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1980; chị **Mai Thị P**, sinh năm 1977; chị **Trần Thị T**, sinh năm 1984 và chị **Nguyễn Thị Mỹ X**, sinh năm 1988. (con ông T và bà B) (anh L và chị X có mặt; anh T, anh T, chị P và chị T vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Anh **Võ Thanh T**, sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/8/2020 và quá trình giải quyết, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L (có ông Lý Quốc L đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 18/5/2017 ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B có ký kết Hợp đồng tín dụng số 278/17/HĐTD/0403-3586 với Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L (gọi tắt là Ngân hàng) với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Mục đích vay: bổ sung vốn làm vườn nhãn.

- Giải ngân ngày 18/5/2017.

- Thời hạn vay: Từ ngày 18/5/2017, ngày đến hạn 18/5/2018.

- Lãi suất trong hạn: 12,6%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3,78%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị.

- Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Hình thức thanh toán: Lãi trả hàng tháng. Vốn gốc trả cuối kỳ.

- Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng được ký kết giữa bên nhận thế chấp với bên thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lưu Hữu T ngày 18/5/2017 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô Môn theo đúng quy định pháp luật ngày 18/5/2017.

Trong quá trình vay vốn, ông T và bà B vi phạm hợp đồng tín dụng là không thanh toán nợ lãi, nợ gốc theo thỏa thuận và hiện tại hợp đồng đã quá hạn.

Tạm tính đến ngày 18/02/2022, ông T và bà B phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền cụ thể: Nợ gốc là 150.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 9.331.336 đồng; Phạt chậm trả lãi là 3.522.969 đồng; Lãi quá hạn là 106.564.932 đồng; Tổng cộng là 269.419.236 đồng (*Hai trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm mười chín ngàn hai trăm ba mươi sáu đồng*).

Vì vậy, Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L yêu cầu ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B phải thanh toán toàn bộ số tiền vốn gốc và lãi là 269.419.236 đồng và tiền lãi phát sinh thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 278/17/HĐTD/0403-3586 từ ngày 19/02/2022 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Nếu ông T và bà B không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tài sản gồm:

1) Quyền sử dụng đất số AN 209940, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03210 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên; thuộc thửa 1267; tờ bản đồ 03; diện tích 1500m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa; Đất tọa lạc tại Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2) Quyền sử dụng đất số AN 209941, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03211 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên; thuộc thửa 196; tờ bản đồ 03; diện tích 2605m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Đất tọa lạc tại Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/4/2020, ngày 15/6/2021 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B có nhu cầu vay vốn làm ăn nên vào ngày 22/4/2016 các con của ông bà có ký ủy quyền cho ông bà toàn quyền sử dụng hai phần đất thuộc thửa 1267, tờ bản đồ 03, quyền sử dụng đất số AN 209940, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03210 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên và thửa 196, tờ bản đồ 03, quyền sử dụng đất số AN 209941, sổ vào sổ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số H03211 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên.

Vào năm 2017, ông bà có vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L số tiền 150.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 278/17/HĐTD/0403-3586 ngày 18/5/2017 và có thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017. Từ khi vay ông bà có đóng lãi được hai lần, hiện tại ông bà tuổi đã cao, không còn khả năng lao động nên không có khả năng trả nợ.

Ông bà đồng ý thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 22/6/2021 là 250.122.631 đồng và tiền lãi phát sinh thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 278/17/HĐTD/0403-3586 ngày 18/5/2017 cho đến ngày thanh toán dứt nợ. Ông bà xin cho thời gian trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp nếu ông bà không thanh toán được nợ thì ông bà đồng ý giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017 để phát mãi để Ngân hàng thu hồi nợ.

Đối với việc cổ đất với anh Võ Thanh T: Ông bà và anh Võ Thanh T có quan hệ là họ hàng. Vào năm 2019, ông bà có cổ đất cho anh Võ Thành T 02 công đất vườn (thực tế là 2,5 công đất vườn) tại thửa đất 196 với giá là 53 chỉ vàng 24K (trong đó có 03 chỉ vàng tiền lời), thời hạn cổ là 06 năm, hai bên có làm giấy tay cổ đất, hiện giấy tờ cổ đất do anh T giữ. Hai bên có thỏa thuận, nếu đến khi hết thời hạn cổ đất mà ông bà không chuộc lại đất thì anh T tiếp tục sử dụng đất. Thời điểm ông bà cổ đất cho anh T có nói đất hiện ông bà đang thế chấp cho Ngân hàng, anh T đồng ý nên hai bên mới làm giấy tay cổ đất. Phần đất này ông bà trồng nhãn, sau khi cổ đất cho anh T thì anh T tiếp tục canh tác trồng nhãn (nhãn là do ông bà trồng trên đất). Việc ông bà cổ đất cho anh T thì phía Ngân hàng có biết việc này nhưng không có ý kiến gì. Việc cổ đất với anh T thì ông bà sẽ tự thỏa thuận giải quyết với anh T, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản tự khai ngày 21/9/2020 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành L trình bày:

Trước đây, cha mẹ anh là ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B có nhu cầu vay vốn làm ăn nên vào ngày 22/4/2016 anh có ký ủy quyền cho cha mẹ toàn quyền sử dụng hai phần đất thuộc thửa 196, 1267; tờ bản đồ 03; quyền sử dụng đất số AN 209940, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03210 và số AN 209941, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H03211 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên.

Vào năm 2017, cha mẹ anh vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L số tiền 150.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 278/17/HĐTD/0403-3586 ngày 18/5/2017 và có thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017. Từ khi vay có đóng lãi được hai lần, hiện tại cha mẹ anh tuổi đã cao, không còn khả năng lao động nên không có khả năng trả nợ. Hiện Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L yêu cầu Tòa án buộc cha mẹ anh phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 228.137.147 đồng. Anh là con thứ ba trong gia đình và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên anh đứng ra chịu trách nhiệm trả số tiền nợ này, anh yêu cầu Ngân hàng cho anh trả số tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng trong thời gian 03 năm, mỗi năm trả số tiền 50.000.000 đồng đến khi trả hết số tiền nợ này, anh xin Ngân hàng xóa phần lãi suất, thời gian trả nợ vào ngày 01/12/2020.

Tại Bản tự khai ngày 22/6/2021, Biên bản lấy lời khai ngày 18/02/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Võ Thanh T trình bày:

Ngày 18/5/2015 anh có nhận cổ đất của bên ông Nguyễn Thanh T phần đất vườn nhãn diện tích 2605m², tại thửa đất 196 do phía ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B mua đất của ông Nguyễn Văn N, đất tọa lạc tại Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Anh nhận cổ phần đất này với giá là 20 chỉ vàng 24k, thời hạn 01 năm, nếu bên ông T không chuộc lại đất thì bên anh tiếp tục canh tác. Sau đó anh có cho ông T mượn lại phần đất làm mùa một năm bằng 04 chỉ vàng 24k. Quá trình canh tác đến năm 2017 thì tiếp tục làm hợp đồng cổ đất mới, ông T tiếp tục cổ phần đất trên cho anh với giá là 30 chỉ vàng 24k, thời hạn 03 năm, anh có cho ông T mượn lại phần đất làm mùa một năm bằng 06 chỉ vàng 24k, thỏa thuận cổ đất theo Tờ hợp đồng cổ đất vườn ngày 29/6/2017. Hai tờ hợp đồng cổ đất vườn năm 2015 và năm 2017 đã kết thúc.

Đến năm 2019 thì ông T bà B và con là Nguyễn Thành L tiếp tục cổ phần đất vườn nêu trên cho anh với giá là 53 chỉ vàng 24k, thời hạn là 06 năm kể từ ngày 29/12/2019, đến ngày 29/12/2025 thì bên ông T mới có quyền đưa lại số vàng 53 chỉ cho anh, nếu bên ông T không đưa vàng lại cho anh thì anh có quyền canh tác phần đất trên, thỏa thuận được thực hiện theo Tờ hợp đồng cổ đất vườn ngày 19/12/2019 âm lịch. Phần đất ông T và bà B thế chấp cho Ngân hàng là phần đất ông T và bà B cổ đất cho anh, anh không biết việc này, hiện anh đang canh tác từ ngày 29/12/2019 đến nay đã gần 02 năm. Hiện tại chưa hết

hạn cổ đất, anh yêu cầu tiếp tục canh tác phần đất theo Tờ hợp đồng cổ đất với ông T và bà B. Nếu ông T và bà B muốn bán đất cho ai thì ông T và bà B phải trả lại số vàng cổ đất tương đương thời hạn cổ đất còn lại cho anh, anh sẽ giao lại phần đất cho ông T và bà B. Đối với việc nhận cổ đất thì anh sẽ tự thỏa thuận giải quyết với ông T và bà B. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra anh không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt, thông báo, niêm yết các Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự hợp lệ để tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Thanh T, chị Mai Thị P, chị Trần Thị T và chị Nguyễn Thị Mỹ X vắng mặt nhiều lần không rõ lý do.

Do đó, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được nên Tòa án chỉ tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải theo quy định tại Điều 207, Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự và vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa,

- Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L yêu cầu ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B phải thanh toán tổng số tiền vốn gốc và lãi tính đến ngày 13/4/2022 là 273.793.135 đồng (*Hai trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn một trăm ba mươi lăm đồng*). Trong đó: Nợ gốc là 150.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 9.372.329 đồng; Phạt chậm trả lãi là 3.661.628 đồng; Lãi quá hạn là 11.759.178 đồng. Yêu cầu ông T và bà B phải thanh toán tiền lãi phát sinh thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 278/17/HĐTD/0403-3586 từ ngày 14/4/2022 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Nếu ông T và bà B không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tài sản gồm:

1) Quyền sử dụng đất số AN 209940, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03210 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên; thuộc thửa 1267; tờ bản đồ 03; diện tích

1500m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa; Đất tọa lạc tại Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2) Quyền sử dụng đất số AN 209941, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03211 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên; thuộc thửa 196; tờ bản đồ 03; diện tích 2605m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Đất tọa lạc tại Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn vắng mặt không rõ lý do.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Thị Mỹ X trình bày: Anh chị thống nhất phần trình bày của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L, anh chị xin cho thời gian trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp cha mẹ anh chị là ông T và bà B không thanh toán được nợ thì anh chị đồng ý giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017 để Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Thanh T, chị Mai Thị P và chị Trần Thị T vắng mặt không rõ lý do.

- Ý kiến của Kiểm sát viên: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng: thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu về việc buộc bị đơn trả tổng số tiền là 273.793.135 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 150.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 9.372.329 đồng; Phạt chậm trả lãi là 3.661.628 đồng; Lãi quá hạn là 11.759.178 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ. Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Đối với việc nhận cổ phần đất tại thửa 196, tờ bản đồ 03, diện tích 2605m² (đất CLN) giữa bị đơn và anh Võ Thanh T: Các đương sự đều trình bày sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này vì vậy không

đặt ra xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì các đương sự tự khởi kiện thành vụ kiện khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng tín dụng, sau đó phát sinh tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật dân sự được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Thanh T, chị Mai Thị P và chị Trần Thị T đã được tổng đạt, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không rõ lý do nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền nợ vay căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 278/17/HĐTD/0403-3586 ngày 18/5/2017. Theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 278/KUNN.CN ngày 18/5/2017, bị đơn đã ký nhận nợ Ngân hàng với số tiền 150.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã nhận đủ số tiền và đã thanh toán cho Ngân hàng được 06 kỳ lãi. Như vậy, đây là cơ sở khẳng định giữa nguyên đơn và bị đơn có thiết lập giao dịch dân sự về hợp đồng tín dụng là sự thật.

* Về nợ:

Theo các tài liệu chứng cứ thể hiện: Ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B ký kết Hợp đồng tín dụng số 278/17/HĐTD/0403-3586 ngày 18/5/2017 để vay Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L số tiền 150.000.000 đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn làm vườn nhãn; Giải ngân ngày 18/5/2017; Thời hạn vay: Từ ngày 18/5/2017, ngày đến hạn 18/5/2018; Lãi suất trong hạn: 12,6%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay

đổi lãi suất cộng biên độ 3.78%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị; Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Hình thức thanh toán: Lãi trả hàng tháng. Vốn gốc trả cuối kỳ.

Quá trình giao dịch, ông T và bà B đã thanh toán được 06 kỳ lãi hàng tháng là 9.528.551 đồng, ông bà đã ngưng đóng từ ngày 19/11/2017 đến nay và khoản vay đã quá hạn.

Quá trình thực hiện, ông T và bà B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tính đến ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn nợ tổng số tiền là 273.793.135 đồng (*Hai trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn một trăm ba mươi lăm đồng*). Trong đó: Nợ gốc là 150.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 9.372.329 đồng; Phạt chậm trả lãi là 3.661.628 đồng; Lãi quá hạn là 11.759.178 đồng.

Trên cơ sở đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền trên và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi tất nợ.

Theo các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp nhằm chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ là hợp pháp: Hợp đồng tín dụng số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017, về nội dung và hình thức của hợp đồng thỏa mãn các điều kiện được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên các bên có nghĩa vụ phải thực hiện. Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L là tổ chức tín dụng có chức năng cho vay và được Ngân hàng Nhà nước xét duyệt. Theo đó, việc thỏa thuận lãi suất giữa nguyên đơn và bị đơn là không trái quy định pháp luật.

Như vậy, bị đơn không thực hiện theo đúng thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên cần buộc bị đơn phải trả nợ gốc và lãi là 273.793.135 đồng (Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 13/4/2022) và tiền lãi phát sinh sau ngày 13/4/2022 theo lãi suất nợ quá hạn quy định trong Hợp đồng tín dụng, được tính cho đến khi bên vay thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

* Về tài sản đảm bảo:

Theo nguyên đơn, Hợp đồng ủy quyền ngày 22/4/2016 các con của ông T và bà B gồm: anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Thanh T, chị Mai Thị P, chị Trần Thị T và chị Nguyễn Thị Mỹ X đã ủy quyền cho ông T và bà B được toàn quyền sử dụng đất tại hai thửa 196, 1267; tờ bản đồ 03; theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 209941, AN 209940; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03211, H03210 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên để

thể chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản nợ vay của ông T bà B tại Ngân hàng.

Do đó, Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L với ông T và bà B ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017 đối với tài sản cụ thể:

1) Quyền sử dụng đất số AN 209940, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03210 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên; thuộc thửa 1267; tờ bản đồ 03; diện tích 1500m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa; Đất tọa lạc tại Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Đo đạc thực tế là 1500m² theo Trích đo địa chính ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường.

2) Quyền sử dụng đất số AN 209941, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03211 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên; thuộc thửa 196; tờ bản đồ 03; diện tích 2605m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Đất tọa lạc tại Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Đo đạc thực tế là 2413,2m² theo Trích đo địa chính ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường.

Vì vậy, trường hợp ông T và bà B không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

* Về trách nhiệm thanh toán:

Nguyên đơn cho rằng: Quá trình giao dịch, ông T và bà B đều trực tiếp ký kết Hợp đồng tín dụng số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017, nên nguyên đơn yêu cầu trách nhiệm trả nợ chung của vợ chồng (trong thời kỳ hôn nhân của ông T và bà B) đối với bị đơn ông T và bà B.

Vì vậy, cần buộc trách nhiệm của bị đơn ông T và bà B đối với khoản nợ 273.793.135 đồng (*Hai trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn một trăm ba mươi lăm đồng*) và tiền lãi phát sinh sau ngày 13/4/2022 được tính theo lãi suất nợ quá hạn theo quy định trong Hợp đồng tín dụng và được tính cho đến khi bên vay thanh toán hết nợ cho ngân hàng. Trường hợp ông T và bà B không trả được nợ theo quy định thì Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017 để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ tất toán nợ vay thì ông T bà B có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng thương mại

cổ phần Kiên L để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Lời khai của nguyên đơn phù hợp với nội dung chứng cứ phân tích, điều này hoàn toàn phù hợp với thực tế giao dịch. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu.

[3] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Võ Thanh T là người đang quản lý, sử dụng phần đất thế chấp thuộc thửa 196, tờ bản đồ 03, diện tích 2605m², quyền sử dụng đất số AN 209941, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03211 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên. Đo đạc thực tế là 2413,2m² theo Trích đo địa chính ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường.

Ngoài ra, trên đất có: 49 cây nhãn loại A, trồng từ 05 năm trở lên, do ông Nguyễn Thanh T trồng, các đương sự thống nhất không định giá cây trồng; hệ thống tưới cây bằng ống nhựa do anh T đầu tư không nằm trong danh mục quy định nên không tiến hành định giá. Anh T không có ý kiến gì về việc này nên không đặt ra xem xét.

Đối với việc nhận cổ đất thì anh không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra anh không có ý kiến gì khác. Do đó, khi đương sự có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

[4] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành L là người đang quản lý, sử dụng phần đất thế chấp thuộc thửa 1267, tờ bản đồ 03, diện tích 1500m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, quyền sử dụng đất số AN 209940, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03210 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên. Đo đạc thực tế là 1500m² theo Trích đo địa chính ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường.

Ngoài ra, trên đất có 31 cây Mãng cầu loại B, trồng từ 02 năm trở lên và 19 cây Nhãn loại D, trồng dưới 01 năm, cây trồng đều do anh Lợi đắp mô trồng. Quá trình giải quyết, các đương sự thống nhất không định giá cây trồng, anh Lợi thống nhất và không có ý kiến gì về việc này nên không đặt ra xem xét. Anh xin cho gia đình có thời gian trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp ông T và bà B không thanh toán được nợ thì anh đồng ý giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng

thể chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BĐS/0403-3586 ngày 18/5/2017 để Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ.

[5] Về chi phí thẩm định, trích đo địa chính: Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) và chi phí trích đo địa chính số tiền 5.732.000 đồng (*Năm triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn đồng*) (đã thực hiện xong). Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí trích đo địa chính theo quy định pháp luật, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền là 9.732.000.000 đồng (*Chín triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn đồng*).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại các Điều 12, 14, 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 94 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L số tiền 273.793.135 đồng (*Hai trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn một trăm ba mươi lăm đồng*). Trong đó: Nợ gốc là 150.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 9.372.329 đồng; Phạt chậm trả lãi là 3.661.628 đồng; Lãi quá hạn là 11.759.178 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/4/2022), bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp bị đơn không trả được nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 278/17/HĐTC-BDS/0403-3586 ngày 18/5/2017, cụ thể:

1) Quyền sử dụng đất số AN 209940, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03210 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên, thuộc thửa 1267; tờ bản đồ 03; diện tích 1500m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa; Đất tọa lạc tại Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Đo đạc thực tế là 1500m² theo Trích đo địa chính ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường.

2) Quyền sử dụng đất số AN 209941, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03211 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/12/2008 do hộ ông Nguyễn Thanh T đứng tên, thuộc thửa 196; tờ bản đồ 03; diện tích 2605m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Đất tọa lạc tại Khu vực R, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Đo đạc thực tế là 2413,2m² theo Trích đo địa chính ngày 01/11/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ tất toán nợ vay thì ông T và bà B có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.

- Về chi phí thẩm định: Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí trích đo địa chính là 9.732.000.000 đồng (*Chín triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn đồng*).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn được miễn nộp tiền án phí. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 5.144.000 đồng (*Năm triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 011004 ngày 25/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô.

- Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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:

- Đương sự;
- VKSND Q. Ô;
- Chi cục THADS Q. Ô;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thúy Hằng