

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 36/2020/DS-ST

Ngày: 14 – 8 – 2020

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Tân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Mua.
2. Ông Huỳnh Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Ứng – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2020/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 68/2020/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N; địa chỉ Số 198, đường K1, phường T1, quận K2, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Ông Nghiêm Xuân T2, sinh năm 1969; cư trú tại Số 19/22/183, đường T3, phường T4, quận X, Thành phố Hà Nội là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn (Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – vắng mặt).

1.2. Ông Phan Võ Phước K3; nơi làm việc Số 5C, đường V1, Phường A, thành phố L1, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số: 112/UQ-VCB-PC ngày 01 tháng 4 năm 2019 – vắng mặt).

1.3. Ông Trần Quốc T5; nơi làm việc Số 17 – 18, đường Đ1, Khóm B, Tổ 18, thị trấn B1, huyện B1, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện của nguyên đơn

theo ủy quyền lại của ông Phan Võ Phước K3 (Văn bản ủy quyền số: 120/UQ-VLO-HCNS ngày 11 tháng 9 năm 2019 – có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Hồng S, sinh năm 1979 (vắng mặt).

2.2. Bà Đỗ Thị Phú Đ2, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Đội H, ấp V2, xã T6, huyện B2, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1972 (vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị T8, sinh năm 1977 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Khóm M, thị trấn L2, huyện L2, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 10 năm 2019 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N và trong quá trình xét xử, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Quốc T5 trình bày:

Ngày 20/6/2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh L1 – Phòng giao dịch B1 (gọi tắt là Ngân hàng N) cùng với ông Phạm Hồng S và bà Đỗ Thị Phú Đ2 ký kết Hợp đồng cho vay số: 158/HĐTD-VLO-PGDTB, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) và nhà ở số: 158/HĐTC-VLO-PGDTB kèm theo Bản các điều khoản chung, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số: 797 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện L2, tỉnh Trà Vinh chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, Hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 159/HĐTC-VLO-PGDTB kèm theo Bản các điều khoản chung, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số: 798 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L2, tỉnh Trà Vinh chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, Giấy xác nhận nợ số: 2086, Thông báo lịch trả nợ số: 227/TB-VLO-PGDTB với nội dung:

Ngân hàng N cho ông S và bà Đ2 vay số tiền 1.700.000.000 đồng; thời hạn cho vay 180 tháng từ ngày 20/6/2018 đến ngày 20/6/2033; phương thức cho vay từng lần; mục đích cho vay bù đắp tiền mua nhà ở và đất ở (cũng chính là các tài sản ông S, bà Đ2 thế chấp cho Ngân hàng N để bảo đảm khoản tiền vay); lãi suất cho vay 8%/năm (365 ngày) cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động vốn loại 24 tháng trả sau cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sản cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của Ngân hàng N tại thời điểm đó; phương thức trả nợ gốc cố định chia đều 180 kỳ, 179 kỳ đầu mỗi kỳ trả gốc số tiền 9.445.000 đồng, kỳ cuối trả gốc số tiền 9.345.000 đồng, trả lãi hàng tháng phát sinh theo thực tế, thời điểm trả gốc và lãi vào ngày 20 hàng tháng; trường hợp chậm trả gốc thì bên vay phải trả lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn trên số dư nợ gốc bị quá hạn, trường hợp chậm trả lãi thì bên vay phải trả lãi suất bằng 10%/năm trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; ngoài ra còn thỏa thuận về

thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với số dư nợ gốc bị quá hạn, các trường hợp bên cho vay có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ khi bên vay vi phạm, trường hợp có tranh chấp không thương lượng được các bên nhất trí giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân nơi Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh L1 – Phòng giao dịch B1 có trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.

Để bảo đảm khoản tiền vay, ông S và bà Đ2 thế chấp cho Ngân hàng N các tài sản cùng địa chỉ ở Khóm M, thị trấn L2, huyện L2, tỉnh Trà Vinh bao gồm:

- QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, 01 tầng, diện tích xây dựng 151 m², diện tích sàn 151 m², kết cấu khung bê tông cốt thép, nền gạch ceramic, mái tol, trần nhựa, xây dựng năm 2011 tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 48, diện tích 151 m², loại đất ở đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN.QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 396988, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01971 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L2, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 09/5/2013 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chỉnh lý mặt ba ngày 15/6/2018 đứng tên ông S

- QSDĐ tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 48, diện tích 2.759,3 m², loại đất chuyên trồng lúa nước theo GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 396778, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01946 do UBND huyện L2, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 24/4/2013 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chỉnh lý mặt ba ngày 15/6/2018 đứng tên ông S.

- QSDĐ tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 48, diện tích 91 m², loại đất chuyên trồng lúa nước theo GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 396781, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01948 do UBND huyện L2, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 24/4/2013 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chỉnh lý mặt ba ngày 15/6/2018 đứng tên ông S.

- QSDĐ tại thửa đất số 954, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.120 m², loại đất chuyên trồng lúa nước theo GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 024044, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00879 do UBND huyện L2, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 08/5/2011 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chỉnh lý mặt ba ngày 15/6/2018 đứng tên ông S.

- QSDĐ tại thửa đất số 963, tờ bản đồ số 41, diện tích 2.980 m², loại đất trồng lúa theo GCN.QSDĐ số AG 552536, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00414 do UBND huyện L2, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 21/9/2006 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chỉnh lý mặt bốn ngày 15/6/2018 đứng tên ông S.

Thực hiện hợp đồng tín dụng: Ngày 20/6/2018, Ngân hàng N giải ngân cho ông S và bà Đ2 nhận số tiền 1.700.000.000 đồng. Ông S, bà Đ2 trả đủ gốc

và lãi vốn vay của 04 kỳ số tiền 83.661.330 đồng (gốc 37.780.000 đồng, lãi 45.881.330 đồng) đến kỳ thứ 05 thì vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ vào quy định của hợp đồng tín dụng Ngân hàng N thông báo chuyển số dư nợ gốc, dư nợ lãi phải trả của từng kỳ vi phạm sang nợ gốc quá hạn và tính lãi quá hạn trên dư nợ gốc quá hạn, tính lãi chậm trả trên dư nợ lãi chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận. Tuy nhiên, tính đến ngày 19/3/2019 ông S, bà Đ chỉ trả thêm gốc được số tiền 14.450.000 đồng thì ngưng trả. Do đó, Ngân hàng N thông báo thu hồi nợ trước hạn và xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ. Nhưng ông S, bà Đ vẫn không có thiện chí trả nợ. Khi kiểm tra lại tài sản thế chấp, Ngân hàng N phát hiện ông S, bà Đ2 tự ý cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T7, bà Lê Thị T8 sử dụng gây khó khăn cho việc xử lý tài sản để thu hồi nợ. Tính đến ngày 14/8/2020, ông S và bà Đ2 nợ vay số tiền 1.963.783.591 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.647.770.000 đồng; nợ lãi trong hạn phát sinh trên dư nợ gốc giảm dần là 309.863.114 đồng; nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc quá hạn là 6.150.477 đồng. Riêng tiền lãi chậm trả phát sinh trên dư nợ lãi chậm trả tính kể từ ngày vi phạm cho đến khi trả xong nợ, Ngân hàng N đồng ý miễn toàn bộ cho ông S, bà Đ2.

Nay, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Buộc ông S và bà Đ2 phải có trách nhiệm trả nợ vay tính đến ngày 14/8/2020 số tiền 1.963.783.591 đồng và tiếp tục trả lãi trong hạn phát sinh trên số dư nợ gốc giảm dần của từng kỳ trả nợ, trả lãi quá hạn phát sinh trên tổng số dư nợ gốc của các kỳ trả nợ không đúng hạn theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Thời gian trả lãi tiếp theo được tính kể từ ngày 15/8/2020 cho đến khi ông S và bà Đ trả xong nợ.

- Trường hợp ông S và bà Đ không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì buộc ông S, bà Đ2, ông T7, bà T8 có trách nhiệm giao số tài sản thế chấp nêu trên cho Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 10 tháng 6 năm 2020, bị đơn bà Đỗ Thị Phú Đ2 trình bày:

Vì chưa có nhu cầu nên sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, vợ chồng bà cho vợ chồng ông T7, bà T8 tạm ở. Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, đồng ý cùng với ông S trả nợ và xử lý tài sản thế chấp đảm bảo trả nợ. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông Phạm Hồng S, bà Đỗ Thị Phú Đ2, ông Nguyễn Văn T7, bà Lê Thị T8 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng đều vắng mặt tại các phiên họp. Ông S, ông T7, bà T8 không giao nộp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N và không giao nộp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông S, bà Đ2, ông T7 đã được triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai vắng mặt.

Bà T8 trình bày: Trước đây, trong quá trình làm ăn chung, vợ chồng bà quen biết ông S làm nghề kinh doanh lúa gạo. Do làm ăn thua lỗ, cần tiền trả khoản nợ vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3 – Chi nhánh V3 – Phòng giao dịch L2, các khoản nợ bên ngoài và vốn xoay sở nên vợ chồng bà chuyển nhượng toàn bộ số tài sản nhà đất nêu trên cho ông S. Khi Ngân hàng N tiến hành thẩm định tài sản cho ông S, bà Đ2 vay. Vợ chồng bà có cam kết với Ngân hàng N và ông S là đến hết năm 2019 sẽ di dời đi giao tài sản cho ông S, bà Đ2. Theo yêu cầu khởi kiện, bà đồng ý cùng với ông T7 di dời các vật dụng để giao toàn bộ nhà đất cho Ngân hàng N xử lý để thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- Về việc giải quyết vụ án: Trên cơ sở nội dung vụ án, lời trình bày của đương sự, người đại diện của đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã được Kiểm sát viên nhận định và phân tích như trong Phát biểu. Đề nghị Tòa án căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017; các điều 299, 463, 465, 466 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/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, giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N:

- + Buộc ông S và bà Đ2 cùng có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N số tiền 1.963.783.591 đồng và tiếp tục trả lãi trong hạn phát sinh trên số dư nợ gốc giảm dần của từng kỳ trả nợ, trả lãi quá hạn phát sinh trên tổng số dư nợ gốc thực tế của các kỳ trả nợ không đúng hạn theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Thời điểm trả lãi tiếp theo được tính kể từ ngày 15/8/2020 cho đến khi ông S và bà Đ2 trả xong nợ.

- + Trường hợp ông S và bà Đ2 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ. Buộc ông S, bà Đ2, ông T7, bà T8 cùng có trách nhiệm giao các tài sản thế chấp cho Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

Trường hợp ông S và bà Đ2 trả được toàn bộ số nợ thì Ngân hàng N có trách nhiệm hoàn trả cho ông S và bà Đ2 nhận lại các tài sản nhà đất và các giấy tờ liên quan đến tài sản đã thế chấp.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông S và bà Đ2 phải nộp án phí tính tròn số tiền 70.913.508 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng N được nhận lại số tiền 33.169.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản thuộc loại vụ việc tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tổ tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tổ tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Hồng S, bà Đỗ Thị Phú Đ2, ông Nguyễn Văn T7 đã được triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt không có lý do vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tổ tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông S, bà Đ2, ông T7 theo thủ tục chung.

[3] *Về nội dung vụ án, yêu cầu khởi kiện, điều luật áp dụng và hướng giải quyết:*

[3.1] Căn cứ vào các GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, lời trình bày của bà Định, lời thừa nhận của Thẩm tại phiên tòa sơ thẩm thì QSĐĐ và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 tại thửa đất số 366, QSĐĐ tại các thửa đất số 365, 367, 954, 963 là do ông S, bà Đ2 nhận chuyển nhượng từ ông T7, bà T8 đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chính lý ngày 15/6/2018 đứng tên ông S đứng theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, số tài sản nhà đất này thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp của ông S và bà Đ2 nên có quyền định đoạt.

[3.2] Việc thỏa thuận xác lập, thực hiện quan hệ cho vay bù đắp tiền mua nhà ở và đất ở có đảm bảo khoản vay bằng thế chấp tài sản vào ngày 20/6/2018 giữa Ngân hàng N với ông S và bà Đ2 trên cơ sở ký kết Hợp đồng cho vay số: 158/HĐTD-VLO-PGDTB, Hợp đồng thế chấp QSĐĐ và nhà ở số: 158/HĐTC-VLO-PGDTB kèm theo Bản các điều khoản chung, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSĐĐ, tài sản gắn liền với đất số: 797 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L2, tỉnh Trà Vinh chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, Hợp đồng thế chấp QSĐĐ số: 159/HĐTC-VLO-PGDTB kèm theo Bản các điều khoản chung, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSĐĐ, tài sản gắn liền với đất số: 798 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L2, tỉnh Trà Vinh chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định tại khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 94, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng; các điều 4, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 23, 25, 30,

31 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; khoản 2 Điều 292, khoản 1 và khoản 2 Điều 293, các điều 298, 317, 318 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, điểm g khoản 1 Điều 179, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 144, Điều 145 Luật Nhà ở; các điểm a, b khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5, Điều 39, Điều 48 Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; các điểm a, b, c khoản 1 Điều 4, Điều 5, khoản 1 Điều 6, khoản 1 Điều 16, Điều 19 Thông tư liên tịch số: 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

[3.3] Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông S, bà Đ2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh định kỳ kéo dài, không trả. Nên việc Ngân hàng N thông báo chuyển số dư nợ gốc, dư nợ lãi phải trả của từng kỳ vi phạm sang nợ gốc quá hạn và tính lãi quá hạn trên dư nợ gốc quá hạn, tính lãi chậm trả trên dư nợ lãi chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận; thông báo thu hồi nợ trước hạn, xử lý tài sản bảo đảm; khởi kiện yêu cầu ông S và bà Đ2 trả nợ tính đến ngày 14/8/2020 là 1.963.783.591 đồng (trong đó: 1.647.770.000 đồng nợ gốc, 309.863.114 đồng nợ lãi trong hạn phát sinh trên dư nợ gốc giảm dần, 6.150.477 đồng nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc quá hạn) và tiếp tục trả lãi trong hạn phát sinh trên số dư nợ gốc giảm dần của từng kỳ hạn trả nợ, trả lãi quá hạn phát sinh trên tổng số dư nợ gốc của các kỳ trả nợ không đúng hạn theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 15/8/2020 cho đến khi ông S và bà Đ2 trả xong nợ, đồng ý miễn cho ông S, bà Đ2 toàn bộ tiền lãi chậm trả phát sinh trên dư nợ lãi chậm trả kể từ ngày vi phạm cho đến khi trả xong nợ; yêu cầu ông S, bà Đ2 là người có QSDĐ và quyền sở hữu tài sản, ông T7, bà T8 là người đang sử dụng tài sản phải giao các tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ là đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; điểm a và điểm c khoản 4 Điều 13, Điều 20, khoản 1 và khoản 2 Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN; khoản 2 Điều 299, Điều 300, Điều 301, khoản 6 Điều 320, điểm c khoản 2 Điều 324 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 149 Luật Nhà ở.

[3.4] Do đó, ông S và bà Đ2 phải cùng có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N số tiền 1.963.783.591 đồng và tiếp tục trả lãi trong hạn phát sinh trên số dư nợ gốc giảm dần của từng kỳ hạn trả nợ, trả lãi quá hạn phát sinh trên tổng số dư nợ gốc của các kỳ trả nợ không đúng hạn theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 15/8/2020 cho đến khi trả xong nợ. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng N miễn cho ông S, bà Đ2 toàn bộ tiền lãi chậm trả phát sinh trên dư nợ lãi chậm trả kể từ ngày vi phạm cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp ông S và bà Đ2 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ông S, bà Đ2, ông T7, bà T8 cùng có trách nhiệm giao nhiệm vụ giao tài sản thế chấp là nhà đất, tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 365, 366, 367, 954 và 963 cho Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi để thu hồi nợ. Trường hợp ông S và bà Đ2 trả được toàn bộ số nợ thì

Ngân hàng N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông S và bà Đ2 nhận các tài sản nhà đất và các giấy tờ liên quan đến tài sản đã thế chấp.

[3.5] Từ những phân tích và điều luật viện dẫn áp dụng như nhận định tại các mục [3.1], [3.2], [3.3], [3.4] Tòa án chấp nhận lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N; chấp nhận lời trình bày của bị đơn bà Đ2, lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T8, giải quyết theo hướng đã nhận định như trên.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N được chấp nhận. Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án, giải quyết ông S và bà Đ2 phải nộp án phí tính tròn số tiền 70.913.508 đồng; hoàn trả cho Ngân hàng N được nhận lại số tiền 33.169.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 299, Điều 301, khoản 6 Điều 320, điểm c khoản 2 Điều 324 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 149 Luật Nhà ở; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b và điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng điểm a và điểm c khoản 4 Điều 13, Điều 20, khoản 1 và khoản 2 Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N:

1.1. Buộc ông Phạm Hồng S và bà Đỗ Thị Phú Đ2 cùng có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền 1.963.783.591 (một tỷ chín trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn năm trăm chín mươi một) đồng.

1.2. Buộc ông Phạm Hồng S và bà Đỗ Thị Phú Đ2 cùng có trách nhiệm tiếp tục trả lãi trong hạn phát sinh trên số dư nợ gốc giảm dần của từng kỳ hạn trả nợ và trả lãi quá hạn phát sinh trên tổng số dư nợ gốc của các kỳ trả nợ không đúng hạn theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số: 158/HĐTD-VLO-PGDTB, Giấy xác nhận nợ số: 2086, Thông báo lịch trả nợ số: 227/TB-

VLO-PGDTB đã ký cùng ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. Thời điểm trả lãi tiếp theo được tính kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2020 cho đến khi ông S và bà Đ2 trả xong nợ.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N miễn cho ông Phạm Hồng S và bà Đỗ Thị Phú Đ2 toàn bộ tiền lãi chậm trả phát sinh trên dư nợ lãi chậm trả kể từ ngày vi phạm cho đến khi trả xong nợ.

1.4. Trường hợp ông Phạm Hồng S và bà Đỗ Thị Phú Đ2 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ. Buộc ông Phạm Hồng S, bà Đỗ Thị Phú Đ2, ông Nguyễn Văn T7, bà Lê Thị T8 cùng có trách nhiệm giao các tài sản thế chấp tại địa chỉ Khóm M, thị trấn L2, huyện L2, tỉnh Trà Vinh cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản để thu hồi nợ gồm:

1.4.1. Các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: 158/HĐTC-VLO-PGDTB kèm theo Bản các điều khoản chung đã ký ngày 20 tháng 6 năm 2018:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 48, diện tích 151 m², loại đất ở đô thị và căn nhà ở diện tích xây dựng 151 m², diện tích sàn 151 m², kết cấu khung bê tông cốt thép, nền gạch ceramic, mái tol, trần nhựa, cấp 4, 01 tầng, xây dựng năm 2011 gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 396988, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01971 do Ủy ban nhân dân huyện L2, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 09 tháng 5 năm 2013 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chỉnh lý mặt ba ngày 15 tháng 6 năm 2018 đứng tên ông Phạm Hồng Sơn.

1.4.2. Các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 159/HĐTC-VLO-PGDTB kèm theo Bản các điều khoản chung đã ký ngày 20 tháng 6 năm 2018:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 48, diện tích 2.759,3 m², loại đất chuyên trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 396778, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01946 do Ủy ban nhân dân huyện L2, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 24 tháng 4 năm 2013 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chỉnh lý mặt ba ngày 15 tháng 6 năm 2018 đứng tên ông Phạm Hồng S.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 48, diện tích 91 m², loại đất chuyên trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 396781, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01948 do Ủy ban nhân dân huyện L2, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 24 tháng 4 năm 2013 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chỉnh lý mặt ba ngày 15 tháng 6 năm 2018 đứng tên ông Phạm Hồng S.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 954, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.120

m², loại đất chuyên trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 024044, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00879 do Ủy ban nhân dân huyện L2, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 08 tháng 5 năm 2011 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chỉnh lý mặt ba ngày 15 tháng 6 năm 2018 đứng tên ông Phạm Hồng S.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 963, tờ bản đồ số 41, diện tích 2.980 m², loại đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 552536, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00414 do Ủy ban nhân dân huyện L2, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2006 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L2, tỉnh Trà Vinh xác nhận cấp chỉnh lý mặt bốn ngày 15 tháng 6 năm 2018 đứng tên ông Phạm Hồng S.

1.5. Trường hợp ông Phạm Hồng S và bà Đỗ Thị Phú Đ2 trả được toàn bộ số nợ. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N có trách nhiệm hoàn trả lại các tài sản nhà đất, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông S và bà Đ2.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc ông Phạm Hồng S và bà Đỗ Thị Phú Đ2 phải nộp án phí số tiền 70.913.508 (bảy mươi triệu chín trăm mười ba nghìn năm trăm lẻ tám) đồng.

2.2. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N được nhận lại số tiền 33.169.000 (ba mươi ba triệu một trăm sáu mươi chín nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số N₀ 0010004 ngày 10 tháng 3 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

3. 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 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.

4. Vụ án được xét xử công khai. Có mặt ông Trần Quốc T5 là người đại diện theo ủy quyền không có quyền kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, bà Lê Thị T8 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vắng mặt ông Nghiêm Xuân T2 là người đại diện theo pháp luật, ông Phan Võ Phước K3 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N; ông Phạm Hồng S, bà Đỗ Thị Phú Đ2 là bị đơn; ông Nguyễn Văn T7 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Báo cho bà T8 có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) kể từ ngày tuyên án để Tòa án cấp trên xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Riêng ông Xuân T2, ông K3, ông S, bà Đ2, ông T7 vắng mặt thì thời hạn trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- VKSND huyện Tam Bình: 02;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình: 01;
- ĐD.NĐ + BĐ + NLQ: 07;
- Lưu hồ sơ vụ án: 01;
- Lưu án văn: 06.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Cao Minh Tân