

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày: 25.3.2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Điền

- *Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Đông

2. Bà Phạm Kim Tuyền

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhàn - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 130/2020/DS.ST ngày 11 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 687/2020/QĐ-TA ngày 05 tháng 10 năm 2020 và Thông báo mở phiên tòa số: 157/2021/TB.TA, ngày 26 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q***

Địa chỉ trụ sở: phường Q, quận P, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Lê Hữu Đ, chức vụ: chủ tịch hội đồng quản trị.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng Quân đội.

Địa chỉ trụ sở: quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Quốc N, chức vụ: tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị L¹, chức vụ: Phó giám đốc trung tâm xử lý nợ công ty MB AMC (theo văn bản ủy quyền số 442/UQ.MB-MBAMC ngày 01.02.2019).

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: bà Phạm Thị Vỹ L, sinh năm 1979 - chuyên viên xử lý nợ công ty MBAMC chi nhánh Tây Nam Bộ, địa chỉ liên lạc: phường X, quận Y, thành phố Cần Thơ.

2. ***Bị đơn: Bà Trần Thị Tường V***

sinh năm 1985

Đăng ký thường trú: ấp O, xã U, huyện I, tỉnh An Giang.

Trú tại: khu vực X, phường Y, quận Z, thành phố Cần Thơ.

Bà V ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Hùng D, sinh năm 1966, địa chỉ: ấp V, thị trấn V¹, huyện V², thành phố Cần Thơ.

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

- 3.1. Ông **Nguyễn Quốc K** sinh năm 1979
Đăng ký thường trú: khu vực Y, phường Y¹, thị xã Y², tỉnh Hậu Giang.
(Đang chấp hành án tại trại giam Đ - An Giang).
- 3.2. Ông **Lê Văn H** sinh năm 1981
Trú tại: ấp Ô, xã A, huyện A, thành phố Cần Thơ.
- 3.3. Ông **Lê Văn E** sinh năm 1959
- 3.4. Bà **Trần Thị T** sinh năm 1958
Trú tại: khu vực E, phường G, quận S, thành phố Cần Thơ.
- 3.5. Anh **Âu Văn P** sinh năm 1982
Trú tại: khu vực U, phường G, quận S, thành phố Cần Thơ.
{Là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Âu Đình C (chết)}
- 3.6. Ông **Lâm Hồng R** sinh năm 1967
Trú tại: khu vực U, phường G, quận S, thành phố Cần Thơ.
- 3.7. Bà **Nguyễn Thị D** sinh năm 1960
Trú tại: khu vực U, phường G, quận S, thành phố Cần Thơ.
- 3.8. Ông **Trương Văn H** sinh năm 1963
Trú tại: khu vực U, phường G, quận S, thành phố Cần Thơ.
(các đương sự có mặt; ông Khanh, ông Hiền, bà Thấy vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 28.02.2020, Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng) có đại diện ủy quyền bà Phạm Thị Vỹ L trình bày:

Vào ngày 17.11.2017, Ngân hàng thương mại cổ phần Q với bà Trần Thị Tường V thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng số: 700028.17.454.3564138.TD. Theo đó, Ngân hàng cho bà V vay 1.029.400.000 đồng; mục đích vay để thanh toán tiền mua bất động sản và thanh toán phí bảo hiểm, lãi suất thỏa thuận cho vay (tại ngày giải ngân) là 11%/năm (có điều chỉnh), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả bằng 10%/năm trên số dư lãi chậm trả, thời hạn vay 180 tháng (đến năm 2032). Bị đơn rút vốn vay lần lượt theo Giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ tháng 11.2017 (rút 1.000.000.000 đồng) và Giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ tháng 12.2017 (rút 29.400.000 đồng).

Để đảm bảo nợ vay thì Ngân hàng với bà V thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp số: 700029.17.454.3564138.BĐ ngày 17.11.2017 với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Tường V, cụ thể gồm:

./ Quyền sử dụng đất diện tích 2.875m², thửa số 643, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00223 (số seri BA 723436) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Quyền sử dụng đất diện tích 2.795m², thửa đất số 642, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00222 (số seri BA 723437) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Quyền sử dụng đất diện tích 3.740m², thửa đất số 468, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00221 (số seri BA 723438) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Quyền sử dụng đất diện tích 250m², thửa đất số 782, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00224 (số seri BA 723450) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Công trình xây dựng đã, đang và sẽ xây dựng trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp và các trang thiết bị kèm theo công trình xây dựng.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Tính đến ngày khởi kiện, bà V đã trả cho Ngân hàng được 102.916.694 đồng nợ gốc và 176.841.172 đồng nợ lãi. Do bà V không thanh toán nợ đến hạn cho ngân hàng, mặc dù ngân hàng nhiều lần yêu cầu đòi nợ nhưng bị đơn vẫn không thực hiện việc trả nợ nên đã vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử vụ án và tiền lãi phát sinh đến khi bị đơn thanh toán xong nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký. Nếu bị đơn không thanh toán tiền nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo trả nợ, nếu tài sản phát mãi không đủ trả nợ thì tiếp tục trả thêm cho đến khi trả tất nợ. Cụ thể, đến ngày 17.02.2020, ngân hàng yêu cầu bà V có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng gồm: nợ gốc quá hạn 926.483.306 đồng và nợ lãi 79.074.775 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 1.005.558.081 đồng.

** Tại tờ tự khai ngày 15.6.2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Tường V (có đại diện ủy quyền là ông Trần Hùng D) trình bày:*

Thừa nhận giữa bà V với Ngân hàng thương mại cổ phần Q có thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng số: 700028.17.454.3564138.TD ngày 17.11.2017. Theo đó, bà V vay của Ngân hàng 1.029.400.000 đồng; mục đích vay để thanh toán tiền mua bất động sản và thanh toán phí bảo hiểm, lãi suất thỏa thuận cho vay (tại ngày giải ngân) là 11%/năm (có điều chỉnh), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả bằng 10%/năm trên số dư lãi chậm trả, thời hạn vay đến năm 2032. Tổng cộng bị đơn rút vốn vay 1.029.400.000 đồng).

Để đảm bảo nợ vay, bà V thế chấp tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số: 700029.17.454.3564138.BĐ ngày 17.11.2017 với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Tường V đứng tên sử dụng, gồm các thửa đất:

/ Thửa số 643, diện tích 2.875m², tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00223 (số seri BA 723436) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Thửa đất số 642, diện tích 2.795m², tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00222 (số seri BA 723437) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Thửa số 468, diện tích 3.740m², tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00221 (số seri BA 723438) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Thửa đất số 782, diện tích 250m², tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00224 (số seri BA 723450) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Công trình xây dựng đã, đang và sẽ xây dựng trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp và các trang thiết bị kèm theo công trình xây dựng.

Quá trình vay, bà V đã trả cho Ngân hàng được tổng cộng 279.757.866 đồng nợ gốc và nợ lãi. Nay Ngân hàng yêu cầu bà V có trách nhiệm trả 926.483.306 đồng nợ gốc và 79.074.775 đồng nợ lãi (đến ngày 17.02.2020) thì đại diện bị đơn đồng ý có nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng, nhưng yêu cầu được trả dần đến khi trả dứt nợ; không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp vì hiện nay tài sản do người thứ ba quản lý sử dụng.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 18.5.2020 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Ê và bà Trần Thị T trình bày:*

Các thửa đất số 643, số 642, số 468 và số 782 tại khu vực E, phường G, quận S, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc do cha mẹ ông Ê để lại. Năm 2012, do giấy đất của ông Ê đang thế chấp ngân hàng nông nghiệp nên ông Ê thỏa thuận vay của ông K 400.000.000 đồng. Ông K giao trước cho ông 150.000.000 đồng, đồng thời thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (04 thửa) cho ông H (phía ông K) đứng tên giấy đất, thỏa thuận thời hạn 02 năm ông Ê trả tiền để chuộc lại đất.

Đến năm 2017, ông Ê thỏa thuận với bà Vi để bà V trả số tiền trên cho ông K/ông H, đồng thời thỏa thuận bà V đứng tên giấy đất để vay tiền ngân hàng làm vốn kinh doanh, có cho ông Ê vay thêm 40.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận thời hạn trả từ 07 năm - 10 năm để ông Ê trả tiền và chuộc lại đất. Nay qua yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì ông Ê không đồng ý. Ông Ê không yêu cầu độc lập trong vụ án này cũng như không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với bà V.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 17.7.2020 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc K trình bày:*

Năm 2012 ông K có cho ông Ê vay 150.000.000 đồng, thời hạn vay 02 năm, để đảm bảo nợ vay thì ông Ê chuyển nhượng cho ông H (phía ông K) đứng tên giấy đất tại các thửa 642, 643, 468 và 782. Thỏa thuận thời hạn 02 năm để ông Ê trả tiền vay thì ông H trả đất cho ông Ê. Hiện nay ông H đã trả đất lại cho ông Ê nhưng ông Ê chưa trả cho ông K số tiền trên nhưng ông K không yêu cầu độc lập đòi khoản nợ này, việc các bên tranh chấp thì ông không ý kiến.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 18.3.2021, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:*

Ông không rõ giao dịch giữa ông K với ông Ê nhưng thực tế ông có đứng tên giấy đất các thửa 642, 643, 468 và 782 của ông Ê. Đến năm 2017 thì ông chủ động trả giấy đất cho ông Ê (sang tên). Theo đó, theo yêu cầu của ông Ê thì ông H sang tên cho bà Tường V đứng tên giấy đất. Nay các bên tranh chấp thì ông H không ý kiến vì ông không còn liên quan quyền, nghĩa vụ đến các thửa đất này.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 10.6.2020 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Âu Văn P (kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Âu Đình C) trình bày:*

Năm 1995 cha anh là ông Âu Đình C mua/nhận chuyển nhượng của ông Ê thửa đất số 468, diện tích 3,7 công tầm 3m với giá 39 chỉ vàng 24k và 20.000.000 đồng tiền thối hoàn giá trị cây trồng trên đất. Sau khi ông C chết thì anh quản lý sử dụng đất từ đó đến nay nhưng chưa tách quyền sử dụng đất. Nay ngân hàng yêu cầu phát mãi đất để trả nợ cho bà V thì anh không đồng ý. Anh yêu cầu tự thỏa thuận với ông Ê về giao dịch chuyển nhượng mà không tranh chấp/không yêu cầu độc lập trong vụ án này.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 10.6.2020 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hồng R trình bày:*

Năm 1999 ông mua/nhận chuyển nhượng của ông Ê thửa 643, diện tích 02 công tầm 3m với giá 24 chỉ vàng 24k. Sau đó ông cầm cố lại cho ông Trương Văn H với giá 35 chỉ vàng 24k. Hiện nay ông H đang canh tác lúa trên đất này, khi nào ông chuộc đất trả vàng cho ông H thì ông H trả đất cho ông. Qua việc ngân hàng yêu cầu phát mãi đất để trả nợ vay cho bà V thì ông không đồng ý; Ông R yêu cầu tự thỏa thuận với ông Ê về giao dịch chuyển nhượng mà không tranh chấp/không yêu cầu độc lập trong vụ án này.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 05.6.2020 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:*

Năm 2004 bà nhận cầm cố của ông Ê thửa đất số 642, diện tích bằng 02 công gốc ba tầm 3m với giá cầm cố là 48 chỉ vàng 24k, thời hạn cầm cố đến năm 2028, hiện nay bà đang quản lý sử dụng đất này (canh tác lúa), khi nào ông Ê trả vàng cho bà thì bà trả đất. Bà không yêu cầu độc lập/không tranh chấp với ông Ê về giao dịch cầm cố, nếu phải phát mãi đất để thi hành án thì bà sẽ khởi kiện đòi vàng ông Ê sau.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 05.6.2020 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H trình bày:*

Năm 2002 ông có thỏa thuận với ông R để nhận cầm cố thửa đất số 643 với giá 35 chỉ vàng 24k. Hiện ông đang canh tác lúa, khi nào ông R chuộc lại đất trả vàng thì ông trả đất cho ông R. Đối với việc ngân hàng yêu cầu phát mãi đất để trả nợ vay cho bà V thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu tự thỏa thuận với ông R về giao dịch cầm cố mà không tranh chấp/ không yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại phiên tòa hôm nay,

/ Đại diện ngân hàng trình bày, cho đến nay bị đơn trả cho Ngân hàng được 108.684.655 đồng nợ gốc và 176.568.341 đồng nợ lãi nên yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Tường V tiếp tục có nghĩa vụ trả cho ngân hàng tổng cộng tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 24.3.2021 là 1.145.942.656 đồng. Trong đó nợ gốc quá hạn 920.715.345 đồng, nợ lãi trong hạn 3.916.018 đồng, nợ lãi quá hạn 217.307.601 đồng, phí trả nợ trước hạn 4.003.772 đồng; Nếu bà V không thanh toán được nợ thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo trả nợ theo nghĩa vụ thế chấp. Nếu tài sản trên không đủ trả nợ thì yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả thêm cho đến khi trả hết nợ, không đồng ý yêu cầu trả dần của phía bị đơn.

/ Đại diện bị đơn thừa nhận nợ, nhưng do hợp đồng vay có thời hạn đến năm 2032 nên chỉ đồng ý trả khoản nợ phát sinh trong thời gian vi phạm hợp đồng - có yêu cầu trả dần; Không đồng ý phí trả nợ trước hạn theo yêu cầu của ngân hàng; Đối với tài sản thế chấp thì đồng ý xử lý tài sản theo quy định pháp luật.

/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn Ê, ông Lâm Hồng R, bà Nguyễn Thị D, anh Âu Văn P và ông Trương Văn H không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp mà đương sự đang quản lý sử dụng.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

/ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là đúng trình tự thủ tục luật định;

/ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Theo đó, buộc bị đơn bà Trần Thị Tường V có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q theo hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 24.3.2021 là 1.145.942.656 đồng. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ theo thỏa thuận thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất

gồm các thửa số 642, 643, 468, 782 và tài sản gắn liền với đất để thanh toán nợ; Dành quyền cho người liên quan được ưu tiên mua/nhận chuyển nhượng phần đất mà trước đây đương sự đã mua/nhận chuyển nhượng từ ông Ê hoặc đương sự được nhận giá trị tài sản trên đất khi phát mãi tại giai đoạn thi hành án.

Nếu tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì yêu cầu bị đơn tiếp tục trả thêm cho đến khi trả hết nợ.

/ Đề nghị không chấp nhận ý kiến của bị đơn về việc chỉ trả dần khoản nợ phát sinh trong thời gian vi phạm hợp đồng.

/ Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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*: Ngân hàng thương mại cổ phần Q với bị đơn bà Trần Thị Tường V có thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng với mục đích vay để thanh toán tiền mua bất động sản và phí bảo hiểm. Quá trình giao dịch, bị đơn không thanh toán nợ đến hạn theo thỏa thuận nên nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu đòi nợ và phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ. Xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2]. *Về thủ tục tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc K, ông Lê Văn H và bà Trần Thị T vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên ông K, ông H và bà T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về tư cách tham gia tố tụng*: Anh Âu Văn P là người đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 468 nên anh Phúc là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Hơn nữa, do phía anh P không yêu cầu độc lập cũng như các bên không tranh chấp/không khởi kiện thành vụ án khác về hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất đang tranh chấp nên Tòa án không xác định tư cách tham gia tố tụng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Âu Đình C gồm: bà Phạm Thị P, anh Âu Đoàn Đ, chị Âu Thị Cúc H và chị Âu Thị N mà những người này họ không trực tiếp tham gia vào việc tranh chấp/sử dụng tài sản thế chấp.

[4]. *Xét giao dịch và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hợp đồng*:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện bị đơn bà Trần Thị Tường V thừa nhận: bà V có thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Cụ thể ngày 17.11.2017, bà V với Ngân hàng thương mại cổ phần Q - chi nhánh Cần Thơ có thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng số: 700028.17.454.3564138.TD để bà V vay của ngân hàng 1.029.400.000 đồng; mục

đích vay để thanh toán tiền mua bất động sản và thanh toán phí bảo hiểm, lãi suất cho vay thỏa thuận là 11%/năm (có điều chỉnh), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả bằng 10%/năm trên số dư lãi chậm trả, thời hạn vay 180 tháng (đến năm 2032). Để đảm bảo nợ vay, bà V thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 642, 643, 468 và 782 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00222, CH00223, CH00221 CH00224 cùng ngày 30.6.2010 do UBND quận Thốt Nốt cấp cho bà Trần Thị Tường Vi đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ. Tài sản tự nguyện thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 700029.17.454.3564138.BĐ ngày 17.11.2017. Hơn nữa, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo đó, đến ngày 24.3.2021 bị đơn còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 920.715.345 đồng, nợ lãi trong hạn 3.916.018 đồng, nợ lãi quá hạn 217.307.601 đồng, phí trả nợ trước hạn 4.003.772 đồng. Do đó, ngân hàng yêu cầu bà V có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng đến ngày 24.3.2021 với tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.145.942.656 đồng là có căn cứ chấp nhận và phù hợp theo quy định tại điều 91 và khoản 1 điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

[5]. *Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ:*

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng đất không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ ngân hàng đối với các thửa đất số 642, 643, 468 và 782 hiện do bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 700029.17.454.3564138.BĐ ngày 17.11.2017, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn ngày 17.11.2017 thì bị đơn bà V đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất đã, đang và sẽ hình thành sau thời điểm ký hợp đồng mà gắn liền tài sản thế chấp và các trang thiết bị kèm theo công trình thuộc quyền sử dụng đất thửa số 642, 643, 468 và 782 do bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng, tổng diện tích 04 thửa đất là 9.660m² tọa lạc tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ để đảm bảo vay số tiền 1.029.400.000 đồng; Đồng thời vào thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp thì các đương sự ông Ê, bà T, ông R, bà D, ông H và anh P không ngăn cản hay khiếu nại gì. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần ấn định thời gian nhưng các đương sự không yêu cầu độc lập, không khiếu nại đối với Hợp đồng thế chấp cũng như không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất đối với ông Ê. Trên cơ sở Hợp đồng thế chấp tài sản được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định nên có căn cứ khẳng định bị đơn bà Trần Thị Tường V sử dụng tài sản của mình để thế chấp nhằm đảm bảo nợ vay tại ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật nên khi phát sinh tranh chấp đã dẫn đến phát sinh nghĩa vụ thế chấp tài sản. Mặt khác, theo thỏa thuận tại mục 5.1.1 khoản 5.1 điều 5 của Hợp đồng thế chấp thì các bên thỏa thuận xử lý tài sản để thu hồi vốn

vay khi nợ đến hạn trả mà bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ theo quy định tại khoản 2 điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Cụ thể tài sản phát mãi là quyền sử dụng đất thửa 642, 643, 468 và 782.

Tuy nhiên, trong đó:

- Đối với nghĩa vụ phát mãi tài sản thế chấp thửa 782 của ông Lê Văn Ê và bà Trần Thị T. Qua thẩm định thì hiện nay phần đất này do ông Ê bà T trực tiếp quản lý sử dụng, theo đó trên đất có nhà kiên cố và cây trồng của ông Ê bà T.

- Tài sản phát mãi thửa 642 do bà Nguyễn Thị D quản lý sử dụng trồng lúa nước theo hợp đồng cầm cố năm 2004 với diện tích 2.795m² (đo đạc thực tế 2.797,6m²) theo trích đo số: 86/TTKTTNMT ngày 17.8.2020. Quá trình giải quyết, bà D không yêu cầu độc lập về giao dịch cầm cố nên bà D có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ phát mãi tại giai đoạn thi hành án.

- Tài sản phát mãi thửa 643 do ông Lâm Hồng R quản lý sử dụng trồng lúa nước theo hợp đồng mua bán (chuyển nhượng) năm 1999.

- Tài sản phát mãi thửa 468 hiện do anh Âu Văn P quản lý sử dụng trồng cây ăn trái theo hợp đồng mua bán (chuyển nhượng) năm 1995 giữa ông Âu Đình C (cha P) với ông Lê Văn Ê.

Do các đương sự không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả khoản nợ của bà V cho ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, Căn cứ quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”*. Trong vụ án này, khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì đất thế chấp đã được những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý sử dụng nhưng phía ngân hàng không lập biên bản ghi nhận hiện trạng, cũng như không hỏi ý kiến của người đang sử dụng đất; Hơn nữa các bên chỉ thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất nên khi xử lý tài sản đảm bảo cần dành cho ông Ê bà T, ông R, anh P được quyền ưu tiên mua/nhận chuyển nhượng phần đất mà họ đang sử dụng (do nhận chuyển nhượng giấy tay), nếu họ có nhu cầu.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ án lệ số: 11/2017/AL ngày 14.12.2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) lại quyền sử dụng đất trên tại giai đoạn thi hành án tương ứng diện tích đương sự quản lý sử dụng theo hiện

trạng. Cụ thể: Ông Ê bà T được ưu tiên mua lại diện tích 250m² (đo đạc thực tế 364,4m²) tại thửa 782 theo trích đo số: 88/TTKTTNMT ngày 17.8.2020; Ông R được ưu tiên mua lại diện tích 2.875m² (đo đạc thực tế 3.429,9m²) thửa 643 theo trích đo số: 86/TTKTTNMT ngày 17.8.2020; Anh P được ưu tiên mua lại diện tích 3.740m² (đo đạc thực tế 3.747,4m²) tại thửa 468 theo trích đo địa chính số: 87/TTKTTNMT ngày 17.8.2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

Do bà V không trả được nợ nên ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của đương sự để đảm bảo xử lý nợ vay theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ pháp luật.

[6]. Đối với ý kiến của bị đơn:

/ Đại diện bị đơn cho rằng: Do thời hạn vay đến năm 2032 nên bị đơn chỉ đồng ý trả khoản nợ trong thời gian vi phạm hợp đồng, không đồng ý trả khoản phí trả nợ trước hạn 4.003.772 đồng như yêu cầu của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo thỏa thuận tại điểm c điều 8.4.2.1 Hợp đồng tín dụng được các bên thỏa thuận thu hồi nợ trước hạn. Đồng thời quy định tại Điều 2 tiểu mục 2.2.1 hợp đồng tín dụng và Điều 14 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30.12.2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định: *Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về việc thu các khoản phí liên quan đến hoạt động cho vay, gồm: Phí trả nợ trước hạn trong trường hợp khách hàng trả nợ trước hạn.* Do đó nguyên đơn khởi kiện đòi nợ vay theo hợp đồng khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận, đồng thời đòi trả phí thu hồi nợ trước hạn là đúng quy định pháp luật và sự tự nguyện thỏa thuận của các bên khi giao kết.

/ Do bị đơn đang khó khăn về kinh tế nên không có khả năng trả nợ mà yêu cầu trả dần theo lãi suất thỏa thuận đến khi dứt nợ. Hội đồng xét xử xét thấy, trên cơ sở nguyên đơn không đồng ý yêu cầu của bị đơn nên Hội đồng xét xử không thỏa mãn ý kiến của phía bị đơn về yêu cầu này. Mặt khác yêu cầu trả dần của bị đơn không thuộc phạm vi giải quyết của Hội đồng xét xử nên yêu cầu trên của đương sự được xem xét giải quyết tại giai đoạn thi hành án.

Từ viện dẫn các vấn đề trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[7]. *Về chi phí thẩm định tài sản*: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 15.500.000 đồng, do đó bị đơn có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn số tiền trên (15.500.000 đồng).

[8]. *Về chi phí tố tụng*: Quá trình giải quyết, theo yêu cầu của nguyên đơn Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên phát sinh chi phí tố tụng 4.500.000 đồng. Do đó nguyên đơn có nghĩa vụ chịu chi phí này là hợp lý.

[9]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

/ Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí giá ngạch là: 36.000.000 đồng + {3% x (1.145.942.656 đồng - 800.000.000 đồng)} = 46.378.279,68 đồng (làm tròn 46.378.000 đồng).

/ Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35, điều 92, điều 147, điểm b khoản 2 điều 227, điều 228 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 317, điều 318 và điều 325 Bộ luật dân sự 2015.

- Điều 91, 94 và 95 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 17.6.2010.

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22.02.2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

- Án lệ số: 11/2017/AL ngày 14.12.2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với bị đơn bà Trần Thị Tường V (có ông Trần Hùng D đại diện) về việc đòi nợ vay theo hợp đồng tín dụng.

Buộc bà Trần Thị Tường V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q tổng số tiền 1.145.942.656 đồng, trong đó:

/ Nợ gốc quá hạn: 920.715.345 đồng,

/ Nợ lãi trong hạn là 3.916.018 đồng,

/ Nợ lãi quá hạn là 217.307.601 đồng,

/ Phí trả nợ trước hạn 4.003.772 đồng (tính đến ngày 24.3.2021).

Bà Trần Thị Tường V phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng số: 700028.17.454.3564138.TD ngày 17.11.2017 cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q kể từ ngày 25.3.2021 trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh

lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh theo lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp bà Trần Thị Tường V không trả được nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ. Cụ thể gồm:

/ Quyền sử dụng đất diện tích $2.875m^2$, thửa đất số 643, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00223 (số seri BA 723436) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Quyền sử dụng đất diện tích $2.795m^2$ (đo đạc thực tế $2.797,6m^2$), thửa 642, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00222 (số seri BA 723437) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Quyền sử dụng đất diện tích $3.740m^2$, thửa đất số 468, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00221 (số seri BA 723438) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

/ Quyền sử dụng đất diện tích $250m^2$, thửa đất số 782, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00224 (số seri BA 723450) do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 30.6.2010 cho bà Trần Thị Tường V đứng tên quyền sử dụng - đất tại khu vực E, phường G, quận S, tp. Cần Thơ.

Trong đó, khi phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng tại giai đoạn thi hành án thì:

/ Ông Lê Văn Ê và bà Trần Thị T được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích $250m^2$ (đo đạc thực tế $364,4m^2$) tại thửa 782 theo trích đo số: 88/TTKTTNMT ngày 17.8.2020. Trường hợp ông Ê, bà T không đồng ý mua tại giai đoạn thi hành án thì khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp để thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với bà V thì ông Ê, bà T được quyền nhận giá trị nhà và cây trồng tại thời điểm phát mãi.

/ Anh Âu Văn P được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích $3.740m^2$ (đo đạc thực tế $3.747,4m^2$) tại thửa 468 theo trích đo địa chính. Trường hợp anh P không đồng ý mua tại giai đoạn thi hành án thì khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp để thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với bà V thì anh P được quyền nhận giá trị cây trồng tại thời điểm phát mãi.

/ Ông Lâm Hồng R được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích 2.875m² (đo đạc thực tế 3.429,9m²) thửa 643 theo trích đo địa chính số 86/TTKTTNMT ngày 17.8.2020. Trường hợp ông R không đồng ý mua tại giai đoạn thi hành án thì khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất để thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với bà V.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 86, 87, 88/TTKTTNMT ngày 17.8.2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tp. Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

Nếu tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì bà Trần Thị Tường V có nghĩa vụ tiếp tục trả thêm cho đến khi trả hết nợ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

/ Bà Trần Thị Tường V phải nộp 46.378.000 đồng.

/ Nguyên đơn thương mại cổ phần Q được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 21.083.000 đồng theo phiếu thu số AA/2019/012093 ngày 27.4.2020 tại Chi cục dân sự Thi hành án quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí thẩm định tài sản: Bị đơn bà Trần Thị Tường V phải chịu 15.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này nên bị đơn phải hoàn lại nguyên đơn số tiền trên.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn thương mại cổ phần Q phải chịu 4.500.000 đồng - đã thực hiện xong.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định 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 và cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND quận T;
- THA quận T;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Điền