

Bản án số: 43/2022/DS-ST  
Ngày 30 - 8 - 2022  
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ GR, TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Kim Nhi**

*Hội thẩm nhân dân:* Ông **Nguyễn Thành Nhạn**

**Bà Cao Thị Mỹ Phượng**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Khắc Hải – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà **Nguyễn Mộng Đẹp** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 29/2022/QĐST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.**

Địa chỉ trụ sở chính: Số A, đường LD, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P:* Ông **Trịnh Văn T** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn Tuấn:* Bà **Bùi Kim P** - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch HP (theo Giấy ủy quyền số: 40/2019/UQ-CT.HĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2019).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Kim Phượng:* Ông **Nguyễn Thành Đ** – Chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ (theo Giấy ủy quyền số: 0846/2021/UQ-HP ngày 14 tháng 10 năm 2021 - vắng mặt).

**- Bị đơn:** Ông **Phạm Hoàng T**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

**Bà Chung Thị Y**, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Trung T, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

Bà Phạm Mỹ L, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Ông Nguyễn Đồng L, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Chị Trần Thị Diễm M, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 09 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành Đ trình bày:*

Ngày 13 tháng 10 năm 2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần P – Chi nhánh Bạc Liêu - Phòng giao dịch HP và ông Phạm Hoàng T, bà Chung Thị Y có ký Hợp đồng tín dụng số: 0563/2020/PHP/HĐTD và Khế ước nhận nợ số: 0563/2020/PHP/KUNN ngày 14 tháng 10 năm 2020, theo đó ông T, bà Y vay của Ngân hàng số tiền là 400.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay là 120 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 14 tháng 10 năm 2030. Lãi suất vay 03 tháng đầu là 12%/năm, từ tháng thứ tư trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây được gọi là kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 14 tháng 01 năm 2021 theo công thức tính lãi như sau: Lãi suất vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở + biên độ lãi suất. Trong đó: Lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được Ngân hàng ban hành theo từng thời kỳ, biên độ lãi suất tối thiểu 4%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Phương thức cho vay từng lần, thời hạn rút vốn là 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng này. Trả nợ gốc và lãi hàng tháng vào ngày 15 của tháng.

Ngày 13 tháng 10 năm 2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần P – Chi nhánh Bạc Liêu - Phòng giao dịch HP và vợ chồng ông Phạm Hoàng T, bà Chung Thị Y có ký Hợp đồng tín dụng số: 0563.01/2020/PHP/HĐTD và Khế ước nhận nợ số: 0563.01/2020/PHP/KUNN ngày 10 tháng 11 năm 2020, theo đó ông T, bà Y vay của Ngân hàng số tiền là 50.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung mua vốn bán trái cây (không có đăng ký kinh doanh), thời hạn vay là 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 10 tháng 11 năm 2021. Lãi suất vay 03 tháng đầu là 12%/năm, từ tháng thứ tư trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây được gọi là kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 10 tháng 02 năm 2021 theo công thức tính lãi như sau: Lãi suất vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở + biên độ lãi suất. Trong đó: Lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được Ngân hàng ban hành theo từng thời kỳ, biên độ lãi suất tối thiểu 4%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Phương thức cho vay từng lần, thời hạn rút vốn là 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng này. Trả nợ gốc và lãi hàng tháng vào ngày 15 của tháng.

Để đảm bảo các khoản vay nêu trên thì ông T, bà Y đã ký Hợp đồng thế chấp số: 0563/2020/PHP/HĐTC ngày 13 tháng 10 năm 2020 để thế chấp tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 261, tờ bản đồ 5, diện tích 295,6m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 304442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 04 tháng 9 năm 2020 cho ông Phạm Trung T, cập nhật biến động lần 1 ngày 17 tháng 9 năm 2020 ông Phạm Trung T tặng cho ông Phạm Hoàng T; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 263, tờ bản đồ 5, diện tích 2.885,9m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 304443 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 04 tháng 9 năm 2020 cho ông Phạm Trung T, cập nhật biến động lần 1 ngày 17 tháng 9 năm 2020 ông Phạm Trung Tính tặng cho ông Phạm Hoàng T.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 30 tháng 8 năm 2022 ông T, bà Y còn nợ Ngân hàng tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 0563/2020/PHP/HĐTD ngày 13 tháng 10 năm 2020 là 342.056.309 đồng (trong đó nợ gốc là 333.400.000 đồng, lãi là 8.656.309 đồng). Ông T, bà Y còn nợ Ngân hàng tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số: 0563.01/2020/PHP/HĐTD ngày 13 tháng 10 năm 2020 là 44.961.440 đồng (trong đó nợ gốc là 37.762.346 đồng, lãi là 7.199.094 đồng). Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần P yêu cầu ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y phải trả cho Ngân hàng các khoản nợ nêu trên. Đồng thời ông T, bà Y còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh từ ngày 31 tháng 8 năm 2022 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng đã ký.

Hiện nay trên phần đất thế chấp tại thửa 261 không có nhà hay công trình kiến trúc nào khác, hiện trạng đất không thay đổi so với thời điểm thế chấp. Đối với phần đất thế chấp tại thửa 263 thì trên đất có 01 căn nhà và 01 chái nhà được xây cất năm 2019 thuộc quyền sở hữu của ông T, bà Y. Hiện căn nhà và chái nhà này được bà Phạm Mỹ L, ông Phạm Đồng Lợi, chị Trần Thị Diễm M quản lý, sử dụng. Hiện trạng các tài sản này không thay đổi so với thời điểm thế chấp. Ngoài ra trên thửa đất số 263 còn có 01 dãy nhà trọ do ông Phạm Trung T tự xây cất và quản lý sau thời điểm thế chấp vào khoảng tháng 01 năm 2021. Trong trường hợp ông T, bà Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc quyền sở hữu ông T bà Y để thu hồi nợ. Còn đối với dãy nhà trọ của ông T tính thì Ngân hàng không yêu cầu phát mãi.

*Bị đơn ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trung T, bà Phạm Mỹ L, ông Nguyễn Đồng L, chị Trần Thị Diễm M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên Tòa án không thể lấy lời khai.*

*Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:*

*Về việc tuân theo pháp luật:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành Đ có đơn xin vắng mặt, bị đơn ông Phạm Hoàng T, bà Chung Thị Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trung T, bà Phạm Mỹ L, ông Nguyễn Đồng L, chị Trần Thị Diễm M vắng mặt không có lý do tại phiên họp, phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án là đúng theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, buộc ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 0563/2020/PHP/HĐTD ngày 13 tháng 10 năm 2020 tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/8/2022 là 342.056.309 đồng (trong đó nợ gốc là 333.400.000 đồng, lãi là 8.656.309 đồng; buộc ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 0563.01/2020/PHP/HĐTD ngày 13 tháng 10 năm 2020 tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 30 tháng 8 năm 2022 là 44.961.440 đồng (trong đó nợ gốc là 37.762.346 đồng, lãi là 7.199.094 đồng). Đồng thời, kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2022 thì ông T, bà Y còn phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại các hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp ông T, bà Y không T toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 261, diện tích 295,6m<sup>2</sup> và thửa đất số 263, diện tích 2.885,9m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ 05, đất tọa lạc tại Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

Trường hợp cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 263 nêu trên mà trên đất có dãy nhà trọ của ông T thì cần dành cho ông T được quyền ưu tiên nếu ông T có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông T và bà Y phải chịu theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (gọi tắt là Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y trả số nợ vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ông T, bà Y có hộ khẩu đăng ký thường trú tại Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu. Căn cứ

quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng và ông T, bà Y ký kết các hợp đồng tín dụng, mục đích vay để tiêu dùng và bổ sung mua vốn bán trái cây (không có đăng ký kinh doanh. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng đạt thông báo thụ lý, thông báo về các phiên họp, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng bị đơn ông Phạm Hoàng T, bà Chung Thị Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trung T, bà Phạm Mỹ L, ông Nguyễn Đồng L, chị Trần Thị Diễm M đều vắng mặt không có lý do. Phía đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là ông Nguyễn Thành Đệ có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu ông T, bà Y trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết, thấy rằng: Ngày 13 tháng 10 năm 2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần P – Chi nhánh Bạc Liêu - Phòng giao dịch HP và vợ chồng ông Phạm Hoàng T, bà Chung Thị Y có ký Hợp đồng tín dụng số: 0563/2020/PHP/HĐTD và Khế ước nhận nợ số: 0563/2020/PHP/KUNN ngày 14 tháng 10 năm 2020, theo đó ông T, bà Y vay của Ngân hàng số tiền là 400.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay là 120 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 14 tháng 10 năm 2030. Lãi suất vay 03 tháng đầu là 12%/năm, từ tháng thứ tư trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây được gọi là kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 14 tháng 01 năm 2021 theo công thức tính lãi như sau: Lãi suất vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở + biên độ lãi suất. Trong đó: Lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được Ngân hàng ban hành theo từng thời kỳ, biên độ lãi suất tối thiểu 4%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Phương thức cho vay từng lần, thời hạn rút vốn là 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng này. Trả nợ gốc và lãi hàng tháng vào ngày 15 của tháng; Ngày 13 tháng 10 năm 2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần P – Chi nhánh Bạc Liêu - Phòng giao dịch HP và vợ chồng ông Phạm Hoàng T, bà Chung Thị Y có ký Hợp đồng tín dụng số: 0563.01/2020/PHP/HĐTD và Khế ước nhận nợ số: 0563.01/2020/PHP/KUNN ngày 10 tháng 11 năm 2020, theo đó ông T, bà Y vay của Ngân hàng số tiền là 50.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn mua bán trái cây (không có đăng ký kinh doanh), thời hạn vay là 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 10 tháng 11 năm 2021. Lãi suất vay 03 tháng đầu là 12%/năm, từ tháng thứ tư trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây được gọi là kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 10 tháng 02 năm 2021 theo công thức tính lãi như sau: Lãi suất vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở + biên độ lãi suất. Trong đó: Lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được Ngân hàng ban hành theo từng thời kỳ, biên độ lãi suất tối thiểu 4%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Do đó, căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ

chức tín dụng năm 2010, việc cấp tín dụng dưới hình thức cho vay của Ngân hàng là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Trong quá trình vay, ông T, bà Y chưa thanh toán đầy đủ tiền gốc, lãi cho Ngân hàng nên vi phạm các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tính đến ngày 30 tháng 8 năm 2022 ông T, bà Y còn nợ Ngân hàng tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số: 0563/2020/PHP/HĐTD ngày 13 tháng 10 năm 2020 là 342.056.309 đồng (trong đó nợ gốc là 333.400.000 đồng, lãi là 8.656.309 đồng). Ông T, bà Y còn nợ Ngân hàng tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số: 0563.01/2020/PHP/HĐTD ngày 13 tháng 10 năm 2020 là 44.961.440 đồng (trong đó nợ gốc là 37.762.346 đồng, lãi là 7.199.094 đồng). Xét thấy, các hợp đồng tín dụng được ký kết đúng theo quy định pháp luật. Ông T, bà Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặt khác ông T, bà Y không chứng minh được là ông bà đã thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng nên việc Ngân hàng yêu cầu ông T, bà Y trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2022 thì ông T, bà Y còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[7] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số: 0563/2020/PHP/HĐTC ngày 13 tháng 10 năm 2020 thấy rằng: Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, ông T, bà Y đã thế chấp tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 261, tờ bản đồ 5, diện tích 295,6m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 304442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 04 tháng 9 năm 2020 cho ông Phạm Trung T, cập nhật biến động lần 1 ngày 17 tháng 9 năm 2020 ông Phạm Trung T tặng cho ông Phạm Hoàng T; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 263, tờ bản đồ 5, diện tích 2.885,9m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 304443 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 04 tháng 9 năm 2020 cho ông Phạm Trung T, cập nhật biến động lần 1 ngày 17 tháng 9 năm 2020 ông Phạm Trung T tặng cho ông Phạm Hoàng T.

[8] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, trên thửa đất 261 là đất trống, không có tài sản gì trên đất. Còn trên thửa 263 có một căn nhà có chiều ngang 05m, dài 25m, diện tích 125m<sup>2</sup>, kết cấu: Khung thép tiền chế, vách tường xây cao 02m kết hợp tôn sóng vuông, mái tôn lạnh sóng vuông, nền lót gạch men; 01 chái nhà chiều ngang 02m, dài 03m, vách lợp thiếc, mái lợp thiếc, nền tráng xi măng. Ông Đệ, ông T, bà L thống nhất xác định căn nhà và chái nhà trên thuộc sở hữu của ông T, bà Y và tài sản này hiện do bà Phạm Mỹ L, ông Nguyễn Đồng L và chị Trần Thị Diễm M quản lý, sử dụng. Cũng trên thửa 263 có dãy nhà trọ có chiều ngang 12,4m, dài 16,7m, diện tích 207,8m<sup>2</sup>, kết cấu móng khung cột bê tông, vách tường, sơn nước, nền lót gạch men, mái lợp tôn sóng vuông. Ông Đệ, ông T, bà L thống nhất xác định dãy nhà trọ này được ông T bỏ tiền ra xây cất và quản lý sau thời điểm ông T, bà Y thế chấp.

[9] Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng thế chấp đã được lập thành văn bản, có chữ ký của người có quyền sử dụng đất, có công chứng, được đăng ký thế chấp đúng

quy định pháp luật. Đối với dãy nhà trọ trên thửa đất số 263 do ông T là chủ sở hữu nhưng ông T không phải là người có quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nội dung và hình thức đúng quy định pháp luật, nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không bị vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, nếu ông T, bà Y không T toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất tại thửa đất số 261, 263 nêu trên.

[10] Khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản để thi hành án thì buộc ông T, bà Y, ông T, bà L, ông L, chị M giao lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 261, 263. Đối với tài sản gắn liền với đất là căn nhà và chái nhà của ông T, bà Y trên thửa đất số 263 hiện do bà L, ông L, chị M đang quản lý, sử dụng thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản này. Căn cứ theo điểm 1.3 khoản 1 Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông T, bà Y cũng được xem là tài sản thế chấp. Cho nên, yêu cầu phát mãi căn nhà và chái nhà trên thửa đất số 263 của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận. Buộc bà L, ông L, chị M giao lại căn nhà và chái nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản để thi hành án.

[11] Đối với dãy nhà trọ trên thửa đất số 263 của ông T thì Ngân hàng không yêu cầu phát mãi nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự, Án lệ số 11/2017/AL Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 trường hợp cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 263 mà trên đất có dãy nhà trọ của ông T thì cần dành cho ông T được quyền ưu tiên nếu ông T có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.944.220 đồng. Ông T, bà Y phải chịu. Ngân hàng đã nộp và đã chi xong nên buộc ông T, bà Y có trách nhiệm giao trả lại cho Ngân hàng số tiền 3.944.220 đồng.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Ông T, bà Y phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận là  $387.017.749 \text{ đồng} \times 5\% = 19.350.887 \text{ đồng}$ .

[14] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91; Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Án lệ số 11/2017/AL Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng

12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 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 P đối với ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y.

**2.** Buộc ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30 tháng 8 năm 2022) theo Hợp đồng tín dụng số: 0563/2020/PHP/HĐTD ngày 13 tháng 10 năm 2020 là 342.056.309 đồng (trong đó nợ gốc là 333.400.000 đồng, lãi là 8.656.309 đồng).

Buộc ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30 tháng 8 năm 2022) theo Hợp đồng tín dụng số: 0563.01/2020/PHP/HĐTD ngày 13 tháng 10 năm 2020 là 44.961.440 đồng (trong đó nợ gốc là 37.762.346 đồng, lãi là 7.199.094 đồng).

**3.** Kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2022, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng vay các bên có thỏa thuận về lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của Ngân hàng cho vay.

**4.** Trường hợp ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y không T toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có quyền yêu cầu cơ quan hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 261, tờ bản đồ 5, diện tích 295,6m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 304442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 04 tháng 9 năm 2020 cho ông Phạm Trung T, cập nhật biến động lần 1 ngày 17 tháng 9 năm 2020 ông Phạm Trung T tặng cho ông Phạm Hoàng T.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 263, tờ bản đồ 5, diện tích 2.885,9m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 304443 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh bạc Liêu cấp ngày 04 tháng 9 năm 2020 cho ông Phạm Trung T, cập nhật biến động lần 1 ngày 17 tháng 9 năm 2020 ông Phạm Trung T tính tặng cho ông Phạm Hoàng T.

**5.** Buộc ông Phạm Trung T và bà Phạm Mỹ L, ông Nguyễn Đồng L, chị Trần Thị Diễm M giao lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 261, diện tích 295,6m<sup>2</sup> và thửa đất số 263, diện tích 2.885,9m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 05, các thửa đất cùng tọa lạc tại Khóm A, phường B, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu. Buộc bà Phạm Mỹ L, ông Nguyễn



Đồng L, chị Trần Thị Diễm M giao lại căn nhà và chái nhà trên thửa đất số 263 nêu trên khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản để thi hành án.

Trường hợp cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 263 mà trên đất có dãy nhà trọ của ông Phạm Trung T thì cần dành cho ông Phạm Trung T được quyền ưu tiên nếu ông Phạm Trung T có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

**6.** Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.944.220 đồng. Ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đã nộp và đã chi xong nên buộc ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y có trách nhiệm giao trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền 3.944.220 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

**7.** Về án phí dân sự sơ thẩm ông Phạm Hoàng T và bà Chung Thị Y phải nộp 19.350.887 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P không phải chịu án phí. Ngân hàng đã nộp số tiền tạm ứng án phí là số tiền 10.757.000 đồng theo biên lai số 0003689 ngày 19 tháng 7 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thị xã GR;
- Chi cục THADS thị xã GR;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Nguyễn Kim Nhi**