

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 19/2020/DS-ST.

Ngày: 29-9-2020

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân

Ông Ngô Thành Long

Bà Trần Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Thạch Thị Diễm Trinh, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 99/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A

Địa chỉ: số R, phường B, quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh T** - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn P**, sinh năm 1987 (Có mặt) theo văn bản ủy quyền lập ngày 18/8/2020.

Địa chỉ liên hệ: khu phố C, phường T, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Chị **Trương B**, sinh năm 1981 (Có mặt)

2. Anh **Nguyễn H**, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lê Q** (Vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn L** (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm U, phường R, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn H trình bày:

Ngày 08/8/2017 anh Nguyễn H và chị Trương B có vay tiền của Ngân hàng A, chi nhánh S số tiền 150.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng - khách hàng cá nhân số 0497/2017/HĐTD-CN ngày 07/8/2017 và được giải ngân ngày 08/8/2017 theo khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 0497.01/2017-OCB/KUNN-CN ngày 08/8/2017. Thỏa thuận cụ thể như sau thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày 08/8/2017, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 08/8/2024; mục đích vay: Tiêu dùng; Lãi suất vay: 12%/năm tại thời điểm giải ngân (trên cơ sở tính 01 năm 360 ngày). Tương đương lãi suất vay trên cơ sở tính một năm 365 ngày là 12,1667%/năm, với công thức quy đổi là $(12\%/năm:360 \text{ ngày}) \times 365 \text{ ngày}$, áp dụng lãi suất điều chỉnh 06 tháng/lần, theo công thức tính lãi như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở $\{(\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng A công bố tại thời điểm tính lãi: } 360) \times 365\} + \text{biên độ lãi suất } \{\text{Tối thiểu } (4,0\%/năm: 360) \times 365\}$. Thay đổi lãi suất: Ngân hàng A được quyền điều chỉnh, thay đổi kỳ điều chỉnh lãi suất, lãi suất cơ sở, biên độ lãi suất và/hoặc phương thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của Ngân hàng A tại từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Trả nợ gốc: 01 tháng/lần định kỳ vào ngày 05 hàng tháng, mỗi lần trả 1.800.000đ, lần cuối trả 600.000đ; Trả nợ lãi: 01 tháng/lần định kỳ vào ngày 05 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Thực hiện hợp đồng này thì anh H và chị B đã trả cho ngân hàng A nợ gốc là 34.402.623 đồng, nợ lãi là 26.630.460 đồng tính đến ngày 04/4/2019, từ sau ngày này thì phía anh H và chị B không thực hiện trả nợ tiếp cho ngân hàng A nên đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 04/5/2019. Như vậy, anh H, chị B còn nợ ngân hàng A tính đến hết ngày 29/9/2020 các khoản sau: nợ gốc trong hạn là 83.400.000 đồng; nợ gốc quá hạn: 32.197.377đ; tiền lãi trong hạn là 17.772.345 đồng, tiền lãi quá hạn là 4.483.892 đồng. Tổng cộng các khoản nợ là 137.853.614 đồng.

Ngày 25/7/2018 anh Nguyễn H và chị Trương B tiếp tục vay tiền của Ngân hàng A chi nhánh S số tiền 210.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 0687/2018/HĐTD-OCB-CN ngày 25/7/2018 và được giải ngân cùng ngày theo khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 0687.01/2018/KUNN-OCB-CN ngày 25/7/2018. Thỏa thuận cụ thể như sau thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 25/7/2018, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25/7/2019; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh (sản xuất nông nghiệp và mua bán trái cây); Lãi suất vay: 11%/năm; Lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 25/01/2019 với công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 06 tháng

trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng A công bố tại thời điểm tính lãi) + biên độ tối thiểu 4,0%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Trả nợ gốc: Cuối kỳ; Trả nợ lãi: định kỳ 01 tháng/lần định kỳ vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 25/8/2018. Thực hiện hợp đồng này thì anh H và chị B đã trả cho ngân hàng A số tiền lãi 13.479.239 đồng tính đến hết ngày 19/02/2019, sau đó không tiếp tục trả lãi nữa. Nên chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/7/2019 và anh H, chị B còn nợ ngân hàng A các khoản sau: số tiền nợ gốc quá hạn là 210.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn tính từ ngày 20/02/2019 đến hết ngày 25/7/2019 là 9.944.469 đồng, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 25/7/2019 đến ngày xét xử (ngày 29/9/2020) là 42.434.000 đồng. Tổng cộng 262.378.469 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, anh Nguyễn H và chị Trương B đã dùng tài sản của mình để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp tài sản sau: hợp đồng thế chấp tài sản số 0497/2017/BĐ ngày 07/8/2017, gồm thửa đất số 9, tờ bản đồ 89; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm; diện tích 4.892,2m² tọa lạc khóm U, phường R, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 660799 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn H ngày 14/7/2017 và hợp đồng thế chấp tài sản số 0548/2017/BĐ ngày 28/8/2017 gồm thửa đất số 43, tờ bản đồ 59 mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; diện tích 7.214,6m² tọa lạc khóm U, phường R, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 129452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn H ngày 21/10/2016.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện ngân hàng A bà Nguyễn P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn H và chị Trương B có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A tính đến ngày 29/9/2020 (ngày xét xử) các khoản sau:

Đối với hợp đồng tín dụng số 0497/2017/HĐTD-CN ngày 07/8/2017 các khoản nợ gốc trong hạn là 83.400.000 đồng; nợ gốc quá hạn: 32.197.377đ; tiền lãi trong hạn là 17.772.345 đồng, tiền lãi quá hạn là 4.483.892 đồng. Tổng cộng các khoản nợ là 137.853.614 đồng.

Đối với hợp đồng tín dụng số 0687/2018/HĐTD-CN ngày 25/7/2018 các khoản số tiền nợ gốc quá hạn là 210.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn tính từ ngày 20/02/2019 đến hết ngày 25/7/2019 là 9.944.469 đồng, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 25/7/2019 đến ngày xét xử (ngày 29/9/2020) là 42.434.000 đồng. Tổng cộng 262.378.469 đồng.

Và yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 30/9/2020 cho đến khi anh H, chị B trả hết nợ vay. Trường hợp anh H, chị B không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu xử lý, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định. Trường hợp khi xử lý kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nếu như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Q, chị Nguyễn L đang có nhà ở trên đất mà muốn mua lại các thửa đất thế chấp này thì ngân hàng đồng ý ưu tiên cho họ mua lại và thanh toán tiền nợ vay cho phía ngân hàng. Còn riêng về nền mộ nằm trong thửa đất thế chấp đại diện ngân hàng cũng cho rằng không thuộc đối tượng thế chấp nhưng phía ngân hàng không đồng ý chừa lại nền mộ cũng như đường

đi từ nền mộ ra lộ khi kê biên phát mãi đất thu hồi nợ.

2/ Tại phiên tòa bị đơn chị Trương B trình bày:

Chị thừa nhận vợ chồng chị có ký các hợp đồng tín dụng như phía đại diện Ngân hàng A đã trình bày. Ngày 08/8/2017 thì vợ chồng chị có hỏi vay của ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng, trả dần hàng tháng. Ngày 25/7/2018 thì vợ chồng chị tiếp tục hỏi vay của ngân hàng số tiền 210.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng mà vợ chồng chị đã vay của ngân hàng thì vợ chồng chị đã không thực hiện đúng như hợp đồng thỏa thuận vì vợ chồng chị làm ăn gặp thất thoát, khó khăn về kinh tế nên không lo trả cho ngân hàng như đã thỏa thuận. Và vợ chồng chị có thể chấp cho ngân hàng hai thửa đất theo như ngân hàng đã trình bày, trên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 59 hiện nay vợ chồng chị đã phát ra để trồng bồn bồn và trên thửa đất này có một nền mộ của dòng họ nhà anh H gồm có 14 ngôi mộ đá trong đó có mộ của cha mẹ, ông bà nội, ông bà ngoại của anh H. Phần đất mặt trước nhà chị hiện nay chị cũng đã thỏa thuận bán cho người cô ruột của anh H, người mua đất mặt trước từ lộ vô có đường đi vô nền mộ vì nền mộ có mộ cha mẹ của người mua đất luôn. Phần nền mộ thì khi thế chấp cho ngân hàng đã có sẵn các ngôi mộ. Còn đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 89 thì hiện nay đang có căn nhà của vợ chồng chị và căn nhà của chị chồng chị là bà Nguyễn L và anh Lê Q đang ở, căn nhà của chị L, anh Q được cất lên sau khi vợ chồng chị thế chấp cho phía ngân hàng. Tại phiên tòa hôm nay chị xin được trả dần số nợ ngân hàng như sau: vào ngày 06/9/2020 âm lịch vợ chồng chị sẽ trả cho ngân hàng số tiền 50 triệu đồng, đến tháng 02/2020 âm lịch thì vợ chồng chị sẽ trả hết số tiền còn lại cho ngân hàng.

3/ Trong quá trình tố tụng, bị đơn anh Nguyễn H vắng mặt, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án cho anh H được biết nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng anh H vẫn không có văn bản trình bày ý kiến cung cấp cho Tòa án.

4/ Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Q, chị Nguyễn L vắng mặt, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án cho anh Q, chị L được biết nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng anh Q, chị L vẫn không có văn bản trình bày ý kiến cung cấp cho Tòa án.

5/ Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Nguyên đơn đã chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn anh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia phiên tòa là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu về tính có căn cứ và hợp pháp của yêu cầu khởi kiện và đề

ngợi HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng A. Riêng về xử lý tài sản thế chấp thửa đất số 9, tờ bản đồ số 89 thì hiện nay trên phần đất thế chấp có căn nhà của vợ chồng anh Q, chị L đề nghị ưu tiên cho anh Q, chị L mua phần đất có căn nhà của họ khi Ngân hàng đề nghị kê biên, phát mãi đất thế chấp để thu hồi nợ. Và thửa đất số 43, tờ bản đồ số 59 khi Ngân hàng đề nghị kê biên, phát mãi đất thế chấp để thu hồi nợ thì đề nghị chừa lại diện tích nền mộ và đường đi từ lộ vô nền mộ.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn anh Nguyễn H, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn L, anh Lê Q đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do. Tại Tòa đại diện nguyên đơn, bị đơn chị B và Kiểm sát viên yêu cầu tiến hành xét xử vắng mặt họ. Do đó HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn anh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Qua xem xét hợp đồng tín dụng - khách hàng cá nhân số 0497/2017/HĐTD-CN ngày 07/8/2017 và khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 0497.01/2017-OCB/KUNN-CN ngày 08/8/2017, thể hiện anh Nguyễn H và chị Trương B có vay của Ngân hàng A chi nhánh S số tiền 150.000.000 đồng. Thỏa thuận của hợp đồng như sau: Thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày 08/8/2017; mục đích vay: Tiêu dùng; Lãi suất vay: 12%/năm tại thời điểm giải ngân, lãi suất vay được điều chỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 1 của hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Trả nợ gốc: 01 tháng/lần định kỳ vào ngày 05 hàng tháng, mỗi lần trả 1.800.000đ, lần cuối trả 600.000đ; Trả nợ lãi: 01 tháng/lần định kỳ vào ngày 05 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Thực hiện hợp đồng này thì anh H và chị B đã trả cho ngân hàng A nợ gốc là 34.402.623 đồng, nợ lãi là 26.630.460 đồng tính đến ngày 04/4/2019, từ sau ngày này thì phía anh H và chị B không thực hiện trả nợ tiếp cho ngân hàng A nên đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 04/5/2019.

[3] Qua xem xét hợp đồng tín dụng số 0687/2018/HĐTD-OCB-CN ngày 25/7/2018 ngày 25/7/2018 và khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 0687.01/2018/KUNN-OCB-CN cùng ngày, thể hiện anh Nguyễn H và chị Trương B có vay của Ngân hàng A chi nhánh S số tiền 210.000.000 đồng. Thỏa thuận cụ thể như sau thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 25/7/2018, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25/7/2019; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh (sản xuất nông nghiệp và mua bán trái cây); Lãi suất vay: 11%/năm; Lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 25/01/2019 với công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 06 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng A công bố tại thời điểm tính lãi) + biên độ tối thiểu 4,0%/năm.

Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Trả nợ gốc: Cuối kỳ; Trả nợ lãi: định kỳ 01 tháng/lần định kỳ vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 25/8/2018. Thực hiện hợp đồng này thì anh H và chị B đã trả cho ngân hàng A số tiền lãi 13.479.239 đồng tính đến hết ngày 19/02/2019, sau đó không tiếp tục trả nữa. Nên chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/7/2019.

[4] Xét thấy, việc thỏa thuận vay tiền giữa anh H, chị B và ngân hàng A - Chi nhánh S là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dân sự, phù hợp với quy định tại các điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại các điều 119, 398, 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015; thời hiệu khởi kiện về hợp đồng vẫn còn theo Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do phía anh H, chị B vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi theo thỏa thuận trong hai hợp đồng tín dụng nêu trên nên Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu anh H, chị B thanh toán toàn bộ số tiền vốn gốc và tiền lãi là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Số tiền anh H, chị B còn nợ Ngân hàng A tính đến ngày 29/9/2020 (ngày xét xử), cụ thể: Đối với hợp đồng tín dụng số 0497/2017/HĐTD-CN ngày 07/8/2017 các khoản nợ gốc trong hạn là 83.400.000 đồng; nợ gốc quá hạn: 32.197.377đ; tiền lãi trong hạn là 17.772.345 đồng, tiền lãi quá hạn là 4.483.892 đồng. Tổng cộng các khoản nợ là 137.853.614 đồng. Và hợp đồng tín dụng số 0687/2018/HĐTD-CN ngày 25/7/2018 các khoản số tiền nợ gốc quá hạn là 210.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn tính từ ngày 20/02/2019 đến hết ngày 25/7/2019 là 9.944.469 đồng, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 25/7/2019 đến ngày xét xử (ngày 29/9/2020) là 42.434.000 đồng. Tổng cộng 262.378.469 đồng.

[4] Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A, anh Nguyễn H và chị Trương B đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 0497/2017/BĐ ngày 07/8/2017, dùng tài sản của mình là thửa đất số 9, tờ bản đồ 89; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm; diện tích 4.892,2m² tọa lạc khóm U, phường R, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 660799 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn H ngày 14/7/2017 và hợp đồng thế chấp tài sản số 0548/2017/BĐ ngày 28/8/2017 dùng tài sản của mình là thửa đất số 43, tờ bản đồ 59 mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; diện tích 7.214,6m² tọa lạc khóm U, phường R, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 129452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn H ngày 21/10/2016 thế chấp cho Ngân hàng A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp, trình tự và thẩm quyền đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, nên Hợp đồng thế chấp có giá

trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Trong Hợp đồng thế chấp có giao kết về quyền và nghĩa vụ của các bên, điều kiện, thời hạn và phương thức xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ đến hạn mà người vay nợ không thực hiện.

[5] Theo biên bản thẩm định tại chỗ, ngày 03/6/2020 (bút lục số 67-70) Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 89 có căn nhà của vợ chồng anh Nguyễn H và chị Trương B có Kết cấu: Vách tol, mái tol xi măng, cột gỗ, nền xi măng. Chuồng gà của vợ chồng anh H, chị B có kết cấu cột gỗ địa phương, mái lợp lá, nền đất. Ngoài ra, còn có căn nhà của anh Lê Q, chị Nguyễn L có Kết cấu: mái lợp tol thiết, vách tol thiết, cột gỗ địa phương, nền láng xi măng, được xây dựng năm 2019. Theo biên bản thẩm định tại chỗ, ngày 19/8/2020 (bút lục số 71-73) Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 59 có một nền mộ gồm có 14 cái mộ đá, chiều ngang 14m, dài 37m. Tại Điều 4 của hợp đồng thế chấp tài sản số 0497 ngày 08/8/2017 và Điều 4 hợp đồng thế chấp tài sản số 0548 ngày 28/8/2017 quy định trường hợp anh H, chị B vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của anh H, chị B để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng A yêu cầu nếu như anh H, chị B không tự nguyện trả nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại các Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A đồng ý trong trường hợp Ngân hàng A đề nghị kê biên, bán tài sản bảo đảm đối với thửa đất 43, tờ bản đồ số 59 và thửa đất số 9, tờ bản đồ số 89 nêu trên thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho anh Q, chị L đối với phần đất anh Q, chị L đang sử dụng cất nhà ở trong trường hợp anh Q, chị L có nhu cầu mua. Ý kiến này của đại diện nguyên đơn có lợi cho phía bị đơn, cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và phù hợp với Án lệ số 11/2017/AL được 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, nên HĐXX ghi nhận.

[6] Tuy nhiên, trên phần đất tranh chấp thửa số 43, tờ bản đồ số 59 còn có nền mộ gồm có 14 cái mộ đá, chiều ngang 14m, chiều dài 37m không thuộc đối tượng là tài sản thế chấp theo nội dung Hợp đồng thế chấp số 0548/2017/BĐ ngày 28/8/2017. Việc trên đất có mồ mã gắn liền với yếu tố tâm linh, nên sẽ gây khó khăn cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền trong việc xử lý tài sản thế chấp vì sẽ dẫn đến trường hợp không người nào dám nhận chuyển nhượng. Do đó, HĐXX xét thấy cần tách diện tích khu mộ cho anh H, chị B thì mới đảm bảo cho việc thi hành án và đảm bảo quyền lợi của các bên. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2020 của Tòa án xác định trên thửa đất có 14 ngôi mộ, trong đó có hai ngôi mộ của cha mẹ anh H.

[7] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm đề nghị khi kê biên, phát mãi tài sản thế chấp thửa số 43, tờ bản đồ số 59 đất tọa lạc khóm U, phường R, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đề nghị chừa diện tích đường đi từ lộ vô nền mộ. HĐXX nhận thấy nền mộ có nhiều mồ mã chung của gia đình, dòng họ anh H, khi Tòa án kết hợp với cơ quan chuyên môn tiến hành định vị

nền mộ, do đặc nền mộ cũng như xem xét về đường đi vào nền mộ thì phía ông Nguyễn Q là anh ruột của ông H cầm búa ra ngăn cản không cho đoàn tiến hành đo đạc gì trên thửa đất này. Cho nên Tòa án không định vị được vị trí khu mộ trong thửa đất cũng không thể chừa lại đường đi vào khu mộ. Đồng thời, phần đất nền mộ tiếp giáp với đất thửa số 44 và thửa số 6, tờ bản đồ số 89 tọa lạc khóm U, phường R, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là phần đất của bà con ruột của anh H. Những ngôi mộ trong nền mộ mà HĐXX chừa ra vẫn có những ngôi mộ của cha mẹ, ông bà của những người đang ở trên thửa đất số 44 và thửa đất số 6 cùng tờ bản đồ số 89 nên khi kê biên, phát mãi thửa đất số 43 thì vẫn khu nền mộ vẫn có thể có lối đi từ phần đất của những người con cháu khác tiếp giáp với thửa đất số 43. Mặt khác, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ngân hàng A cũng không đồng ý chừa lại diện tích đường đi vào khu nền mộ. Bên cạnh đó, tại phiên tòa chị Trương B cũng trình bày phần đất mặt trước lối đi vào nền mộ thì hiện nay vợ chồng chị đã thỏa thuận chuyển nhượng lại cho người bà con ruột của anh H và trong khu nền mộ có mồ mã của ông bà của người mua đất. Do đó, việc chừa đường đi vào khu nền mộ là không cần thiết. Nên HĐXX không chấp nhận đề nghị này của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm.

[7] Ý kiến của bị đơn yêu cầu được trả dân số nợ cho ngân hàng nhưng phía đại diện nguyên đơn không đồng ý nên HĐXX không chấp nhận.

[8] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 1.110.000 đồng, phía anh Nguyễn H, chị Trương B phải chịu. Do Ngân hàng A đã tạm ứng số tiền này nên anh H, chị B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền 1.110.000 đồng.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: anh Nguyễn H, chị Trương B phải chịu theo quy định tại 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. Số tiền án phí được tính như sau: $(400.000.000 \text{ đồng} \times 5\% + 232.083 \text{ đồng} \times 4\%) = 20.009.283 \text{ đồng}$. Ngân hàng A không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trong phần nội dung vụ án là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận một phần. Riêng về ý kiến chừa diện tích đường đi nền mộ thì không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 299, 323, 398, 401, 429, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 của 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.

*** Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc yêu cầu anh Nguyễn H và chị Trương B trả nợ vay.

Buộc anh Nguyễn H và chị Trương B thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền 400.232.084đ (*Bốn trăm triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, không trăm tám mươi bốn đồng*), trong đó số tiền vốn là 325.597.377 đồng (*Ba trăm hai mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm bảy mươi bảy đồng*) và số tiền lãi là 74.634.707đ (*Bảy mươi bốn triệu, sáu trăm ba mươi bốn nghìn, bảy trăm lẻ bảy đồng*).

Kể từ ngày 30/9/2020 cho đến khi anh Nguyễn H và chị Trương B thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A, thì hàng tháng anh H, chị B còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng-khách hàng cá nhân số 0497/2017/HĐTD-CN ngày 07/8/2017 và hợp đồng tín dụng-khách hàng cá nhân số 0687/2018/HĐTD-OCB-CN ngày 25/7/2018.

[2] Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp anh Nguyễn H và chị Trương B không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng A được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: thửa đất số 9, tờ bản đồ 89; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm; diện tích 4.892,2m² tọa lạc khóm U, phường R, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 660799 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn H ngày 14/7/2017 và thửa đất số 43, tờ bản đồ 59 mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; diện tích 7.214,6m² tọa lạc khóm U, phường R, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 129452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn H ngày 21/10/2016, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0497/2017/BĐ ngày 07/8/2017 và hợp đồng thế chấp tài sản số 0548/2017/BĐ ngày 28/8/2017.

Trong trường hợp Ngân hàng A bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 9, tờ bản đồ 89, diện tích 4.892,2m² và thửa đất số 43, tờ bản đồ 59 diện tích 7.214,6m², cùng tọa lạc tại khóm U, phường R, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thì Ngân hàng A dành quyền ưu tiên cho anh Lê Q, chị Nguyễn L được mua (nhận chuyển nhượng) đối với phần đất anh Q, chị L đang sử dụng cất nhà ở trong trường hợp anh Q, chị L có nhu cầu mua.

Phần đất có khu mộ có diện tích 14m x 37m = 518m² trong đó có 14 ngôi mộ đá không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp (có sơ đồ kèm theo).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định tài sản thế chấp:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: anh Nguyễn H, chị Trương B phải chịu án phí là 20.009.283 đồng (*Hai mươi triệu, không trăm lẻ chín nghìn, hai trăm tám mươi ba đồng*).

Ngân hàng A không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.450.000đồng (*Tám triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0003373, ngày 20/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

[3.2] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: anh Nguyễn H, chị Trương B phải chịu 1.110.000 đồng. Do Ngân hàng A đã tạm ứng số tiền này nên anh H, chị B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền 1.110.000đ (*Một triệu một trăm nghìn đồng*).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký**

Đặng Thị Vàng