

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 10/2021/DS-ST

Ngày: 26-3-2021

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

2. Ông Nguyễn Công Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Kha, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 02 và 26 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 67/2020/TLST-DS, ngày 07 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng V

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà C số 109, Trần Hưng Đ, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông **Phạm Doãn S** - Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

1/ Ông **Trần Trung N** (có mặt).

2/ Ông **Lâm Thanh T** (có mặt).

Địa chỉ: Số 00 Trần P, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- *Bị đơn:*

1/ Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1974 (vắng mặt).

2/ Bà **Lê Bích P**, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông **Lê Văn K**, sinh năm 1964 (vắng mặt).

2/ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1966 (có mặt).

3/ Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1993 (vắng mặt).

4/ Bà **Lê Thị Bé K**, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

5/ Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1958 (vắng mặt).

6/ Bà **Phùng Thị S**, sinh năm 1956 (có mặt).

7/ Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1981 (có mặt).

8/ Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1990 (có mặt).

9/ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1995 (vắng mặt).

10/ Bà **Nguyễn Thị L** (vắng mặt).

11/ Ông **Nguyễn Văn H** (vắng mặt).

12/ Ông **Nguyễn Văn H** (vắng mặt).

13/ Bà **Dương Thị Hồng N**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 28/4/2020, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Lâm Thanh T trình bày:*

Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Bích P đã ký với Ngân hàng V – chi nhánh B các hợp đồng tín dụng vay vốn, như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 011615-BL/HĐTD-LienVietPostBank ngày 28/5/2015 giải ngân cho vay 300.000.000 đồng, mục đích để tiêu dùng, thời hạn vay 72 tháng, lãi suất 10,0%/năm trong 06 tháng đầu, từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất cho vay được tính $LSCV = LSTKCK \times 13 \text{ tháng} + \text{Margin}$ (biên độ lãi xuất cho vay tối thiểu áp dụng cho khách hàng), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi xuất cho vay. Nợ gốc và lãi trả định kỳ 06 tháng/lần và trả cố định vào ngày 28, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 28/11/2015. Hiện nợ tiền vốn vay 80.000.000 đồng và lãi 30.694.888 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số 011715-BL/HĐTD-LienVietPostBank ngày 28/5/2015

giải ngân cho vay 270.000.000 đồng, mục đích thuê đất trồng lúa, thời hạn vay 72 tháng, lãi suất 10,0%/năm trong 06 tháng đầu, từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất cho vay được tính $LSCV = LSTKCK$ 13 tháng + Margin (biên độ lãi xuất cho vay tối thiểu áp dụng cho khách hàng), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi xuất cho vay. Nợ gốc và lãi trả định kỳ 06 tháng/lần và trả cố định vào ngày 28, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 28/11/2015. Hiện còn nợ tiền vốn vay 90.000.000 đồng và lãi 35.467.245 đồng.

3. Hợp đồng tín dụng số HDTD920201748 ngày 14/4/2017 giải ngân cho vay 200.000.000 đồng, mục đích nâng cấp chuồng trại chăn nuôi heo, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 12,30%/năm (360 ngày) và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi xuất cho vay. Nợ gốc trả cố định vào ngày 28 hàng 06 tháng, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là ngày 28/11/2017 và lãi trả định kỳ 03 tháng/lần, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 28/8/2017. Hiện ông L và bà P còn nợ tiền vốn vay 170.000.000 đồng và lãi 55.652.049 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ:

1. Đối với khoản vay tại số 011615-BL/HĐTD-LienVietPostBank ngày 28/5/2015 và số 011715-BL/HĐTD-LienVietPostBank ngày 28/5/2015: Ông Nguyễn Văn L và bà Lê Bích P đã ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 011615-BL/HĐTC-LienVietPostBank, ngày 28/5/2015. Tài sản gồm:

a. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 554780 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp vào ngày 18/01/2011. Thửa 388 (diện tích 11.500m²), mục đích đất ở tại nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm (11.200m²). Đất tọa lạc tại Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

b. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 554677 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp vào ngày 18/01/2011. Thửa 403 (diện tích 18.075m²), mục đích đất lúa. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 04/7/2018, Ngân hàng đã giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa 403.

2. Đối với khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số HDTD920201748 ngày 14/4/2017: Ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị L đã ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp số HĐTC920201747 ngày 14/4/2017. Tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 961106 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/11/2016. Thửa 2079 (diện tích 450,4m²), mục đích đất ở tại nông thôn (60m²) và đất trồng cây lâu năm (390,4m²). Đất tọa lạc tại Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Từ ngày 28/12/2018, ông L và bà P vi phạm hợp đồng không trả nợ đúng hạn, phát sinh nợ quá hạn không khắc phục theo yêu cầu của Ngân hàng.

Đơn vị tính: VND

STT	Số hợp đồng	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng cộng
1	011615-BL/HĐTD	80.000.000	19.613.077	11.081.811	110.694.888
2	011715-BL/HĐTD	90.000.000	20.077.401	15.389.844	125.467.245
3	HĐTD920201748	170.000.000	42.617.792	13.034.257	225.652.049
Tổng		340.000.000	82.308.270	39.505.912	461.814.182

Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L và bà Lê Bích P hoàn trả tiền vay và lãi tạm tính đến ngày 26/3/2021 là 461.814.182 đồng (gồm vốn gốc là 340.000.000 đồng; Lãi trong hạn 82.308.270 đồng; Lãi quá hạn 39.505.912 đồng) và tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng với mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng đã ký đến khi thanh toán hết nợ gốc. Sau khi án có hiệu lực pháp luật ông L và bà P không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần theo các hợp đồng tín dụng đã ký thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay theo quy định.

- Các bị đơn bà Lê Bích P và ông Nguyễn Văn L vắng mặt tại phiên tòa:

Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, các bị đơn không có văn bản trả lời và Tòa án không ghi được ý kiến.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vợ chồng bà có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017, để thế chấp đất thửa 2079, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu đồng ý đảm bảo khoản vay của ông L tại Ngân hàng V – chi nhánh B. Sau khi ngân hàng khởi kiện gia đình tìm ông L nhưng không gặp, điện thoại không liên lạc được. Ông bà yêu cầu phát mãi tài sản của ông L trước để thanh toán nợ, trường hợp tài sản ông L không đủ thì gia đình bà sẽ thanh toán tiền còn lại để giữ lại tài sản của mình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết có ý kiến như sau:

Ông và vợ có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017, thế chấp đất thửa 2079, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu đồng ý đảm bảo khoản vay của ông L tại Ngân hàng V – chi nhánh B. Ông yêu cầu phát mãi tài sản của ông L trước, trường hợp tài sản ông L không đủ gia đình ông sẽ thanh toán tiền còn lại để giữ lại tài sản.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị S trình bày:

Phần đất gia đình bà đang sử dụng hiện nay là của mẹ ông L (bà K) cho và đã sử dụng liên tục từ năm 1981-1982 đến nay. Việc ông L được cấp quyền sử dụng đất vào thời gian nào không rõ, khi phát hiện thì L đã thế chấp quyền sử dụng đất vay Ngân hàng. Vợ chồng có ý kiến yêu cầu tách thửa, ông L có hứa khi nào có điều kiện trả tiền Ngân hàng chuộc giấy chứng nhận về tách cho ông bà. Bà không có ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng, phần đất của bà đang ở do cha mẹ cho nên yêu cầu cho mua lại đất đang sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết có ý kiến như sau:

Phần đất gia đình ông đang sử dụng hiện nay là của mẹ ruột cho và đã sử dụng liên tục từ năm 1981-1982 đến nay. Đối với L được cấp quyền sử dụng đất vào thời gian nào không rõ, khi phát hiện thì giấy đã được thế chấp vay tiền Ngân hàng. Khi ông và vợ có ý kiến yêu cầu tách thửa, L có hứa khi nào có điều kiện trả tiền Ngân hàng chuộc giấy chứng nhận về tách cho vợ chồng ông. Ông không có ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng, không tranh chấp quyền sử dụng đất chỉ yêu cầu Tòa cho mua lại đất đang sử dụng.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ông có sử dụng một phần đất tại thửa 388 để cất nhà ở và chuồng heo, phần đất này của bà nội cho cha, mẹ và cha, mẹ cho ông cất nhà ra riêng khi lập gia đình. Ông không có ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng, không tranh chấp quyền sử dụng đất chỉ yêu cầu Tòa cho cha, mẹ được mua lại đất đang sử dụng.

- Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Quyền sử dụng đất ông L thế chấp vay tiền Ngân hàng, có một phần đất do ông bà nội cho cha, mẹ và hiện gia đình đang sống trên nên yêu cầu xem xét theo yêu cầu của cha, mẹ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết có ý kiến như sau:

Bà sử dụng phần đất ngang 13m x dài 17m tại thửa 388 của ông L cho để cất nhà ở và chuồng heo. Đối với quyền sử dụng đất và nhà của ông L, bà không tranh chấp nhưng yêu cầu Tòa cho mua lại đất đang sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Hồng N vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết có ý kiến như sau:

Bà không có yêu cầu đối với phần đất cổ, sau này có sẽ yêu cầu với ông L sau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Bé K, bà

Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H vắng mặt tại phiên tòa.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký, nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà P và ông L có trách nhiệm hoàn trả tổng tiền 461.814.182 đồng, gồm: Vốn gốc là 340.000.000 đồng, lãi trong hạn 82.308.270 đồng và lãi quá hạn 39.505.912 đồng và tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký đến khi thanh toán hết nợ gốc. Đối với tài sản thế chấp, đề nghị chấp nhận xử lý phát mãi nếu các bị đơn không thanh toán tiền vay, lãi theo thỏa thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tín dụng đối với các bị đơn có nơi cư trú tại huyện T, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập hợp lệ cho các đương sự nhưng cả hai lần mở phiên tòa các bị đơn, ông L, ông K, ông Đ, bà K, bà T, bà L, ông H, ông H, bà N đều vắng mặt. Đối với các bị đơn không có mặt tại nơi cư trú nhưng không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú hoặc nơi làm việc mới, theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự, việc làm của các bị đơn được coi là cố tình giấu địa chỉ. Theo đề nghị của các đương sự (có mặt) và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V (gọi tắt Ngân hàng) yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Lê Bích P hoàn trả tiền vay và lãi tạm tính đến ngày 26/3/2021 là 461.814.182 đồng. Trong đó: vốn gốc là 340.000.000 đồng, lãi trong hạn 82.308.270 đồng và lãi quá hạn 39.505.912 đồng.

Ngân hàng cung cấp bản sao chứng thực sao đúng với bản chính các hợp đồng tín dụng số 011615-BL/HĐTD ngày 28/5/2015; số 011715-BL/HĐTD ngày 28/5/2015; số HĐTD920201748 ngày 14/4/2017; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 011615-BL/HĐTC ngày 28/5/2015, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 28/5/2015, phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-011615-BL/HĐTC ngày 14/7/2016, phụ lục hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số PL02-011615-BL/HĐTC ngày 14/7/2017 đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót ngày 25/8/2016; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC90201747 ngày 14/4/2017, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/4/2017. Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với bên vay là ông Nguyễn Văn L và bà Lê Bích P, bên thế chấp tài sản ông Nguyễn Văn L, bà Lê Bích P, ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị L.

Căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử công nhận giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn L, bà Lê Bích P, ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị L có giao kết các hợp đồng nêu trên.

[3] Theo các hợp đồng tín dụng:

[3.1] Số 011615-BL/HĐTD ngày 28/5/2015: Vợ chồng ông L, bà P có vay của Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng, mục đích để tiêu dùng. Lãi suất 10%/năm trong 06 tháng đầu, từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất cho vay được tính $LSCV = LSTKCK$ 13 tháng + Margin (biên độ lãi xuất cho vay tối thiểu áp dụng đối với khách hàng), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi xuất cho vay. Thời hạn vay 72 tháng, nợ gốc trả định kỳ 06 tháng/lần và được chia làm 12 kỳ, số tiền gốc thanh toán mỗi kỳ là 25.000.000 đồng, trả cố định vào ngày 28, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 28/11/2015 và ngày cuối cùng trả nợ là 28/5/2021. Lãi trả hàng 06 tháng theo dư nợ giảm dần.

[3.2] Số 011715-BL/HĐTD ngày 28/5/2015 giải ngân cho vay 270.000.000 đồng, mục đích thuê đất trồng lúa. lãi suất 10%/năm trong 06 tháng đầu, từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất cho vay được tính $LSCV = LSTKCK$ 13 tháng + Margin (biên độ lãi xuất cho vay tối thiểu áp dụng đối với khách hàng), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi xuất cho vay. thời hạn vay 72 tháng, nợ gốc định kỳ 06 tháng/lần và được chia làm 12 kỳ, số tiền gốc thanh toán mỗi kỳ là 22.500.000 đồng và trả cố định vào ngày 28, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 28/11/2015 và ngày trả nợ cuối cùng là 28/5/2021. Lãi trả hàng 06 tháng theo dư nợ giảm dần.

[3.3] Số HDTD920201748 ngày 14/4/2017, ngân hàng giải ngân cho vay số tiền 200.000.000 đồng, mục đích nâng cấp chuồng trại chăn nuôi heo. Lãi suất 12,3%/năm (360 ngày) được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi xuất cho vay. Thời hạn vay 120 tháng, nợ gốc trả định kỳ 06 tháng/lần và được chia làm 20 kỳ, số tiền gốc thanh toán mỗi kỳ là 10.000.000 đồng và trả cố định vào ngày 28, ngày trả nợ cuối cùng 28/5/2027. Lãi trả hàng 03 tháng theo dư nợ giảm dần, kỳ đầu tiên thanh toán lãi là ngày 08/8/2017.

[4] Xét thấy, các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng tại thời điểm xác lập phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ có giá trị pháp lý và buộc các bên thực hiện đúng giao kết. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L và bà P

không thực hiện việc trả tiền vốn, lãi theo đúng thỏa thuận khi vi phạm lịch trả nợ gốc và thời gian trả nợ lãi, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 011615-BL/HĐTD ngày 28/5/2015, trả nợ gốc được 220.000.000 đồng và còn nợ 80.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 011715-BL/HĐTD ngày 28/5/2015 trả nợ gốc được 180.000.000 đồng, còn nợ 90.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số HDTD920201748 ngày 14/4/2017, trả nợ gốc được 30.000.000 đồng, còn nợ 170.000.000 đồng. Từ ngày 28/12/2018 thì ngưng đến nay không trả vốn, lãi cho Ngân hàng.

[5] Về tiền vốn vay: Ông L và bà P nhận tiền vốn vay của các hợp đồng nêu trên là 770.000.000 đồng nhưng đến nay chỉ trả được 430.000.000 đồng, còn lại 340.000.000 đồng. Tại khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định “*Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng*”. Như vậy, vợ chồng ông L và bà P không thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay đã vi phạm vào Điều 4 các hợp đồng tín dụng, mục 13, 14 của giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 011615 ngày 28/5/2015, số 011715 ngày 28/5/2015 và mục 16, 17 của giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số KU920201748/01 ngày 08/5/2017 nên phải chịu hậu quả theo giao kết và quy định pháp luật. Xét thấy việc Ngân hàng yêu cầu ông L và bà P trả tiền vốn vay còn nợ 340.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về lãi suất: Ngân hàng yêu cầu ông L và bà P phải thanh toán số tiền 121.814.182 đồng (lãi trong hạn 82.308.270 đồng và lãi quá hạn 39.505.912 đồng). Xét thấy, tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*” và khoản 1 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về lãi suất cho vay theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của khách hàng, trừ trường hợp Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có quy định về lãi suất cho vay tối đa tại khoản 2 Điều này*”. Xét các hợp đồng tín dụng số 011615-BL/HĐTD ngày 28/5/2015; số 011715-BL/HĐTD, ngày 28/5/2015 thỏa thuận lãi suất cho vay cố định là 10%/năm và lãi suất điều chỉnh là 16,99%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; hợp đồng tín dụng số HDTD920201748 ngày 14/4/2017 thỏa thuận lãi suất cố định là 12,3%/năm và lãi suất điều chỉnh là 17,69%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay là phù hợp quy định. Do đó, yêu cầu tính lãi của Ngân hàng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, ông L và bà P phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng là 461.814.182 đồng, trong đó: vốn gốc là 340.000.000 đồng, lãi trong hạn 82.308.270 đồng và lãi quá hạn 39.505.912 đồng.

[7] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông

Nguyễn Văn L, bà Lê Bích P, ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị L đã ký kết các hợp đồng thế chấp bất động sản. Xét thấy, về hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp phù hợp quy định pháp luật.

[7.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 011615-BL/HĐTC ngày 28/5/2015: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 388 (diện tích 11.500m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 554780 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp vào ngày 18/01/2011. Tài sản gắn liền với đất tại thửa 388, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng chưa có giấy chứng nhận gồm:

[7.1.1] Tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp (ông L và bà P), gồm: Nhà trước diện tích 8m x 12m, kết cấu: Cửa nhôm, gỗ, vách tường, nền lát gạch men, mái tole, cột đúc. Nhà sau diện tích 14,7m x 5,5m, kết cấu: Vách tường - thiết, nền láng xi măng, mái tole, cột đúc. Chuồng heo xây sau nhà.

[7.1.2] Tài sản không thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp, gồm:

a. Nhà của ông L và bà Son, kết cấu: Loại nhà cấp 4 có vách tường - thiết, mái lợp tole xi măng, cột đúc, nền lát gạch - láng xi măng diện tích 8,4m x 17,6m. Chuồng heo diện tích 7,4m x 14,5m và các cây trồng trên đất.

b. Nhà lá và chuồng heo của bà Nguyễn Thị L sử dụng diện tích đất là 13m x 17m (đo tính từ lộ đal).

c. Nhà tạm và chuồng heo của ông Nguyễn Thanh T sử dụng diện tích đất 18m x 35,5m (đo tính từ lộ đal).

[7.1.3] Nền mộ, gồm 08 ngôi mộ xây xi măng diện tích 873,3m².

[7.2] Đối với hợp đồng thế chấp số HĐTC920201747 ngày 14/4/2017, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 2079 (diện tích 450,4m²), tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Tài sản gắn liền với đất có căn nhà, kết cấu: Nhà cây gỗ địa phương, mái lợp tole, nền láng xi măng (sử dụng hết bề rộng thửa đất) thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp

[8] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đang sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng đều không phù hợp quy định của pháp luật, trong khi việc thế chấp có đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Xét quy định tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự “*Trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*” và khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Việc Ngân hàng yêu cầu, trong trường hợp ông L và bà P không có khả năng thanh toán nợ vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8.1] Đối với phần diện tích đất tại thửa 388, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Do trên đất thế chấp có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, theo quy định khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015 và nội dung án lệ của Án lệ số 11/2017/AL thì chủ sở hữu nhà và tài sản khác trên đất là ông Nguyễn Văn L, bà Phùng Thị S, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) đất. Phần nền mộ với 08 ngôi mộ diện tích 873,3m² (cạnh hướng bắc có số 21m - giáp địa, cạnh hướng nam giáp đất ruộng của ông Võ có số đo 30m, cạnh hướng đông giáp đất ông Chấn có số đo 35m và hướng tây giáp ruộng lúa của thửa 388 có số đo 35m – có cây tạp bao quanh) và đường đi 02m x 39m (vị trí giáp địa và phần đất bà L sử dụng), đại diện hợp pháp Ngân hàng đồng ý không yêu cầu phát mãi nên cần được trừ ra không tiến hành phát mãi.

[8.2] Đối với việc bà Liễu và ông K yêu cầu phát mãi tài sản của ông L trước để thanh toán tổng số tiền nợ, phần còn lại sẽ xử lý tài sản thế chấp của ông, bà. Xét yêu cầu của đương sự thuộc thẩm quyền giai đoạn thi hành án dân sự nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[9] Đối với giao dịch cầm cố phần đất 1.211,6m² (đang trồng lúa) tại thửa 388, bà N và ông H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[10] Về chi phí thẩm định 1.909.000 đồng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn L và bà Lê Bích P liên đới phải chịu số tiền này, do nguyên đơn nộp tạm ứng nên buộc ông L, bà P phải trả cho nguyên đơn.

[11] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, các bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

[12] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện Thanh Trì là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 95, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 6, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 324, Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V đối với ông Nguyễn Văn L, bà Lê Bích P.

2. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Lê Bích P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng V tổng tiền vốn và lãi 461.814.182 đồng, trong đó: vốn gốc là 340.000.000 đồng, lãi trong hạn 82.308.270 đồng và lãi quá hạn 39.505.912 đồng.

3. Kể từ ngày 27/3/2021 ông Nguyễn Văn L, bà Lê Bích P còn phải tiếp tục chịu lãi của tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng V có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn L, bà Lê Bích P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng V có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp là:

4.1. Quyền sử dụng đất tại thửa 388, tờ bản đồ số 13, diện tích 11.500m², mục đích đất ở tại nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm (11.200m²) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích (8m x 12m) + (14,7m x 5,5m) chưa được cấp chứng nhận quyền sở hữu có kết cấu: Nhà trước có cửa nhôm - gỗ, vách tường, nền lát gạch men, mái tole, cột đúc; nhà sau có kết cấu: Vách tường - thiết, nền láng xi măng, mái tole, cột đúc và chuồng heo sau nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 554780 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp vào ngày 18/01/2011 cho ông Nguyễn Văn L. Đất và nhà tọa lạc tại Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 011615-BL/HĐTC ngày 28/5/2015.

4.1.1. Đất có nền mộ với 08 ngôi mộ diện tích 873,3m² và lối đi 02m x 39m (có sơ đồ kèm theo) cần được trừ ra không tiến hành phát mãi.

4.1.2. Ông Nguyễn Văn L, bà Phùng Thị S, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) phần diện tích đất đang sử dụng tại thửa 388, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.2. Quyền sử dụng đất tại thửa 2079, tờ bản đồ 10, diện tích 450,4m², mục đích đất ở tại nông thôn (60m²) và đất trồng cây lâu năm (390,4m²) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở chưa được chứng nhận quyền sở hữu có kết cấu: Nhà cây gỗ địa phương, mái lợp tole, nền láng xi măng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 961106 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/11/2016 cho

ông Lê Văn K. Đất và nhà tọa lạc tại Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu theo hợp đồng thế chấp số HDTC920201747 ngày 14/4/2017.

5. Về giao dịch cầm cố phần diện tích đang trồng lúa tại thửa 388, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét

6. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Bích P phải liên đới chịu án phí số tiền 22.472.561 đồng.

Ngân hàng V không phải chịu án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng V tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.926.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003117 ngày 04/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn L và bà Lê Bích P liên đới phải chịu là 1.909.000 đồng, nguyên đơn nộp tạm ứng nên buộc ông L, bà P phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai