

**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: 05/2020/KDTM-ST.

Ngày: 19-6-2020

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

Ông Đàm Thanh Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân, Thư ký 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 Lý Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 6 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 09/2019/TLST–KDTM ngày 11 tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2020/QĐXXST – KDTM ngày 05 tháng 5 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 42/2020/QĐST-KDTM ngày 22 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng KL

Địa chỉ: số A-B-C, P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần A, chức vụ Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông **Đoàn H**, sinh năm 1973 (có mặt) theo văn bản ủy quyền số 742/UQ-NHKL ngày 08/5/2019.

Địa chỉ liên hệ: số XXX, quốc lộ A, ấp Y, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông **Lê Đ**, sinh năm 1961 (Vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn T**, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

Người đại diện ủy quyền của ông Điệp: Bà Nguyễn T, sinh năm 1964 (Vắng mặt), theo văn bản ủy quyền lập ngày 22/5/2020.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Lê R** (Vắng mặt)
2. Anh **Đặng TU** (Vắng mặt)
3. Anh **Lê M** (Vắng mặt)
4. Chị **Võ M** (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp MP, xã MB, 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 ông Đoàn H trình bày:

Ngày 19/7/2018 ông Lê Đ, bà Nguyễn T có vay tiền của Ngân hàng KL chi nhánh ST, Phòng giao dịch TT số tiền 400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng từng lần số 195/18/HĐTD/2102-7640 và được giải ngân cùng ngày theo giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ. Thỏa thuận cụ thể như sau thời hạn vay 01 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; mục đích vay: Trồng lúa, mua lúa, nuôi heo; Lãi suất vay: 10,98%/năm, lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Trong suốt thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng, lãi suất vay sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp sau: Kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và lãi suất vay điều chỉnh được tính như sau: Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3,78%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị. Khi có thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất, mà các thay đổi đó làm cho lãi suất vay tăng lên. Khi Ngân hàng nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền đang vay; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn; Lãi suất lãi chậm trả 10%/năm, tính trên số dư chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Kỳ hạn trả nợ vay: Định kỳ 06 tháng, ngày trả lãi đầu tiên: 20/01/2019. Trong quá trình giao dịch thì ông Đ, bà T không có đóng được phần lãi nào cho ngân hàng cũng như đến hạn không trả vốn gốc nên ông Đ, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Phía ông Đ, bà T cũng đã có cam kết trả nợ cho ngân hàng sau khi ngân hàng nhắc nhở nhưng vẫn không thực hiện trả nợ cho ngân hàng theo như cam kết. Do đó để phát sinh nợ quá hạn từ ngày 20/7/2019.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Lê Đ và bà Nguyễn T đã dùng tài sản của mình để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 195/18/HĐTC-BDS/2102-7640 ngày 19/7/2018, gồm có các tài sản sau: thửa đất số 242, loại đất T+LNK, diện tích 3.810m² và thửa đất số 284, loại đất mùa, diện tích 6.800m² cùng tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp MP, xã MQ, huyện TT (nay là ấp MP, xã MB, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0415572 do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp cho bà Nguyễn T

ngày 28/10/1994. Thửa đất số 938, loại đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 3.165,4m² tờ bản đồ 4, tọa lạc ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 504717 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Lê Đ, bà Nguyễn T ngày 29/11/2016.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện ngân hàng KL ông Đoàn H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Đ và bà Nguyễn T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng KL tính đến ngày 19/6/2020 (ngày xét xử) là 513.733.976 đồng, trong đó vốn gốc là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn là 45.153.096 đồng, lãi quá hạn là 63.328.767 đồng và lãi phạt chậm trả 5.252.113 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 20/6/2020 cho đến khi ông Đ, bà T trả hết nợ vay. Trường hợp ông Đ, bà T 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 con của ông Đ, bà T đang quản lý, sử dụng đất cũng như đang 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.

2/ Trong quá trình xét xử, bị đơn ông Lê Đ, bà Nguyễn T vắng mặt, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án cho ông Đ, bà T được biết nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông Đ, bà T vẫn không có văn bản trình bày ý kiến cung cấp cho Tòa án.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 04/5/2020 như sau:

Anh là con của ông Đ, bà T, anh là con trai út trong nhà nên cha mẹ anh giao các thửa đất ruộng số 242, 284 cho anh canh tác, quản lý chứ không có cho hay bán gì cho anh. Anh canh tác để tạo ra nguồn thu nhập cho gia đình. Anh không có yêu cầu gì về hai thửa đất này. Trường hợp cha mẹ anh không có khả năng trả nợ cho ngân hàng, ngân hàng có yêu cầu xử lý hai thửa đất này để thu hồi nợ cho ngân hàng thì anh cũng đồng ý giao lại đất.

4/ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê R, anh Đặng TU, chị Võ M trong quá trình tố tụng cũng không có văn bản trình bày ý kiến cung cấp cho Tòa án.

5/ Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên 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 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua xem xét hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng KL và ông Lê Đ, bà Nguyễn T là

trên cơ sở tự nguyện, điều hợp pháp nhưng ông Đ, bà T đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay, không thực hiện trả nợ cho ngân hàng theo như thỏa thuận nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 320, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91, 95 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010, 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng KL. Buộc ông Đ và bà T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc và tiền lãi còn thiếu tính đến ngày 19/6/2020 tổng cộng 513.733.976 đồng, trong đó vốn gốc là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn là 45.153.096 đồng, lãi quá hạn là 63.328.767 đồng và lãi phạt chậm trả 5.252.113 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 20/6/2020 cho đến khi ông Đ, bà T trả hết nợ vay. Trường hợp ông Đ, bà T không trả nợ cho Ngân hàng yêu cầu xử lý, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của 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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Lê Đ, bà Nguyễn T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê R, anh Đặng TU, anh Lê N, chị Võ M 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 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 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Qua xem xét hợp đồng tín dụng từng lần số 195/18/HĐTD/2102-7640 ngày 19/7/2018 và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 195/18/KUNN/102-7640 cùng ngày, thể hiện ông Lê Đ, bà Nguyễn T có vay của Ngân hàng KL chi nhánh ST – Phòng giao dịch TT số tiền 400.000.000 đồng. Thỏa thuận của hợp đồng như sau: Thời hạn vay 01 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; mục đích vay: Trồng lúa, mua lúa, nuôi heo; Lãi suất vay: 10,98%/năm, lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Trong suốt thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng, lãi suất vay sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp sau: Kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và lãi suất vay điều chỉnh được tính như sau: Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3,78%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị. Khi có thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất, mà các thay đổi đó làm cho lãi suất vay tăng lên. Khi Ngân hàng nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền đang vay; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn; Lãi suất lãi chậm trả 10%/năm, tính trên số dư chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Kỳ hạn trả nợ vay: Định

kỳ 06 tháng, ngày trả lãi đầu tiên: 20/01/2019. Khi thực hiện hợp đồng, ông Đ, bà T chưa trả vốn gốc và lãi theo hợp đồng. Do đó để phát sinh nợ quá hạn kể từ ngày 20/7/2019.

[3] Xét thấy, ông Lê Đ, bà Nguyễn T đã thụ hưởng quyền lợi là nhận số tiền vay 400.000.000 đồng, nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng KL theo như thỏa thuận về kỳ hạn trả lãi vay, nợ gốc quy định tại Điều 3 và Điều 7 của hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Do ông Đ, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 20/7/2019 cho đến nay, nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà T 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 và quy định tại Điều 5 của Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc số hợp đồng: 195/18/HĐNT/2102-7640 ngày 19/7/2018 được ký kết giữa các bên; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Số tiền ông Đ, bà T còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 19/6/2020 (ngày xét xử) là: tiền vốn gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 45.153.096 đồng, lãi quá hạn là 63.328.767 đồng và lãi phạt chậm trả 5.252.113 đồng.

[4] Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng KL, ông Lê Đ và bà Nguyễn T đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 195/18/HĐTC-BDS/2102-7640 ngày 19/7/2018, dùng tài sản của mình là: thửa đất số 242, loại đất T+LNK, diện tích 3.810m² và thửa đất số 284, loại đất mùa, diện tích 6.800m² cùng tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp MP, xã MQ, huyện TT (nay là ấp MP, xã MB, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0415572 do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp cho bà Nguyễn T ngày 28/10/1994. Thửa đất số 938, loại đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 3.165,4m² tờ bản đồ 4, tọa lạc ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 504717 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Lê Đ, bà Nguyễn T ngày 29/11/2016 thế chấp cho Ngân hàng KL để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng KL. 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] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 05/9/2019 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Thửa đất số 242 có căn nhà của vợ chồng chị Lê R và anh Đặng TU có diện tích dài 4,6m x ngang 15m. Kết cấu: Vách tol, mái tol xi măng, cột bê tông cốt thép, đòn tay gỗ, nền lát gạch men. Nhà của ông Lê Đ, bà Nguyễn T có diện tích dài 21m x ngang 8m. Kết cấu: tường dài 10, trần la phong, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men, được xây dựng năm 2017, nhà ông Đ, bà T cùng có hai vợ chồng anh Lê N và chị Võ M đang sống chung nhà. Ngoài ra, trên thửa đất số 242 có 20 cây dừa loại A. Tại Điều 10 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên thì trong trường hợp ông Đ, bà T vi

phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp của ông Điệp, bà Thơ để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng yêu cầu nếu như ông Đ, bà T 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. Tuy nhiên, trên phần đất tranh chấp còn có căn nhà của ông Đ, bà T có vợ chồng anh N, chị M cùng sống chung nhà và căn nhà của vợ chồng chị R, anh TU như đã nêu trên. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đồng ý trong trường hợp Ngân hàng đề nghị kê biên, bán tài sản bảo đảm đối với thửa đất 242 nêu trên thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho chị R, anh TU, anh N, chị M đối với phần đất chị R, anh TU, anh N, chị M đang sử dụng cất nhà ở trong trường hợp chị R, anh TU, anh N, chị M 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] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 900.000 đồng, phía ông Lê Đ, bà Nguyễn T phải chịu. Do Ngân hàng KL đã tạm ứng số tiền này nên ông Đ, bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng KL số tiền 900.000 đồng.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Đ, bà Nguyễn T 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: $(400.000.000 \text{ đồng} \times 5\% + 113.733.976 \text{ đồng} \times 4\%) = 24.549.359 \text{ đồng}$. Ngân hàng KL không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b 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 299, 323, 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 KL về việc yêu cầu ông Lê Đ, bà Nguyễn T trả nợ vay.

Buộc ông Lê Đ, bà Nguyễn T thanh toán cho Ngân hàng KL tổng cộng là 513.733.976 đồng (*Năm trăm mười ba triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi sáu đồng*), trong đó vốn gốc là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn là 45.153.096 đồng, lãi quá hạn là 63.328.767 đồng và lãi phạt chậm trả 5.252.113 đồng.

Kể từ ngày 20/6/2020 cho đến khi ông Lê Đ, bà Nguyễn T thanh toán hết nợ cho Ngân hàng KL, thì hàng tháng ông Đ, bà T còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng từng lần số 195/18/HĐTD/2102-7640 ngày 19/7/2018.

[2] Trường hợp ông Lê Đ, bà Nguyễn T không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng KL được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: thửa đất số 242, loại đất T+LNK, diện tích 3.810m² và thửa đất số 284, loại đất mùa, diện tích 6.800m² cùng tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp MP, xã MQ, huyện TT (nay là ấp MP, xã MB, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0415572 do Ủy ban nhân dân huyện TT cấp cho bà Nguyễn T ngày 28/10/1994. Thửa đất số 938, loại đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 3.165,4m² tờ bản đồ 4, tọa lạc ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 504717 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Lê Đ, bà Nguyễn T ngày 29/11/2016, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 195/18/HĐTC-BĐS/2102-7640 ngày 19/7/2018.

Trong trường hợp Ngân hàng KL bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 242, diện tích 3.810m² và thửa đất số 284, diện tích 6.800m² cùng tờ bản đồ 05 và thửa đất số 938, loại đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 3.165,4m² tờ bản đồ 4, cùng tọa lạc tại ấp MP, xã MB, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thì Ngân hàng KL dành quyền ưu tiên cho chị R, anh TU, anh N, chị M được mua (nhận chuyển nhượng) đối với phần đất chị R, anh TU, anh N, chị M đang sử dụng cất nhà ở trong trường hợp chị R, anh TU, anh N, chị M có nhu cầu mua.

[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: Ông Lê Đ, bà Nguyễn T phải chịu án phí là 24.549.359 đồng (*Hai mươi bốn triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm năm mươi chín đồng*).

Ngân hàng KL không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.729.000 đồng (*Mười triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007115, ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

[3.2] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: ông Lê Đ, bà Nguyễn T phải chịu 900.000 đồng. Do Ngân hàng KL đã tạm ứng số tiền này nên ông Đ, bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng KL số tiền 900.000đ (*Chín 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 thoả 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**

Đặng Thị Vàng