TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HỒNG DÂN** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2019/DS-ST
Ngày: 14 - 10 - 2019
"*V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN NHÂN HUYỆN HỒNG DÂN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Chí Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lại Thiện Phong

2. Ông Nguyễn Thành Đến

Thư ký phiên tòa: Ông Quách Văn Quy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa: Ông Dương Minh Kha – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 10 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) K**

Địa chỉ: 40-42-44 P, p. V, Tp. R, tỉnh K.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng V, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Bạc Liêu.

Người được ủy quyền lại: Ông **Trần Duy N**, sinh năm 1978. Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch Hồng Dân – Chi nhánh Bạc Liêu.

Địa chỉ: Khu nhà phố 6D, trung tâm Thương mại huyện H, tỉnh B.

Đồng bị đơn: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1976

Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1970

2/ Bà **Trần Thị M1**, sinh năm 1976

3/ Bà **Nguyễn Thị Ch**, sinh năm 1944

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B.

(Nguyên đơn có mặt, đồng bị đơn vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị M1 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2018 và lời khai của ông Trần Duy Nam là người được ủy quyền lại của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K trình bày:

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng tín dụng số 0028/17/HĐTD/0202-4635 ngày 24/01/2017 với Ngân hàng TMCP K – Phòng giao dịch Hồng Dân vay số tiền gốc là 80.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi triệu đồng*). Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, nuôi heo. Giải ngân ngày: 24/01/2017, số tiền giải ngân 80.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng, ngày đến hạn: 24/01/2018. Lãi suất trong hạn: Kể từ ngày 24/01/2017 đến 23/04/2017 lãi suất cho vay là 12,6%/năm, từ ngày 24/04/2017 lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng 01 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP K tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ 3,78%/năm (Ba phẩy bảy mươi tám phần trăm trên năm). Lãi suất sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành của Ngân hàng TMCP K (cùng loại hình và phương thức vay). Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Hình thức thanh toán: Trả lãi 03 tháng/lần, vốn vay trả cuối kỳ. Phạt chậm trả lãi bằng 0,05%/ngày tính trên số tiền lãi chậm trả tương đương với số ngày chậm trả lãi.

Tài sản của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L thế chấp để đảm bảo vay vốn tại Ngân hàng TMCP K theo hợp đồng thế chấp số 0028/17/HĐTC-BĐS/0202-4635 ngày 24/01/2017 gồm có:

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 885796 (Số vào sổ CS02012) đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 7869,9m2, tờ bản đồ số 06, thửa đất số 252, thời hạn sử dụng đến ngày 06/12/2065. Giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 23/12/2006.

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 656903 (Số vào sổ CS02014) đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B, loại đất: Đất ở tại nông thôn, diện tích 293,1m2, tờ bản đồ số 27, thửa đất số 61, thời hạn sử dụng lâu dài. Giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 23/12/2006.

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được chứng thực vào ngày 24/01/2017 tại UBND xã Ninh Hòa và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/01/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân.

Đến hạn trả nợ ngân hàng thông báo, yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng nhưng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L đã cam kết thanh toán nợ nhiều lần mà vẫn không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký.

Tạm tính đến ngày xét xử (ngày 14/10/2019), ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L còn nợ Ngân hàng TMCP K số tiền cụ thể là:

Vốn gốc: 80.000.000 đồng

Lãi trong hạn: 7.884.000 đồng

Tiền phạt chậm trả lãi: 2.105.028 đồng

Lãi quá hạn: 24.093.134 đồng

Tổng cộng: 114.082.162 đồng (M trăm mười bốn triệu không trăm tám mươi hai nghìn M trăm sáu mươi hai đồng).

Nay Ngân hàng TMCP K yêu cầu Tóa án Nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu xem xét, giải quyết các nội dung sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K: Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Ngân hàng K số tiền là 114.082.162 đồng tính đến ngày xét xử (ngày 14/10/2019) và tiền phạt, tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ sau ngày xét xử (ngày 14/10/2019) cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

2. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0028/17/HĐTC-BĐS/0202-4635 ngày 24/01/2017 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng K.

Tại phiên tòa người đại diện nguyên đơn có yêu cầu rút M phần yêu cầu khởi kiện như sau: Về tiền lãi phạt chậm trả tại đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả với mức 0,05%/ngày, tạm tính đến ngày xét xử (14/10/2019) là 2.160.216 đồng. Nhưng nay chỉ yêu cầu với mức lãi suất là 10%/năm tạm tính đến ngày xét xử (14/10/2019) là 822.701 đồng và chỉ yêu cầu tính lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm cho đến khi trả dứt nợ. Tức là rút lại yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt chậm trả lãi là 1.282.327 đồng. Nên tổng số tiền Ngân hàng TMCP K yêu cầu bị đơn trả là 112.799.835 đồng.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm

trả lãi thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0028/17/HĐTC-BĐS/0202-4635 ngày 24/01/2017 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng K. Nhưng không yêu cầu phát mãi 85m^2 đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 27. Bởi vì diện tích đấ này là đất mồ mã và lối đi vào mồ mã.

Ngoài ra, Ngân hàng TMCP K không yêu cầu gì thêm.

Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2019 như sau:

Chúng tôi thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng số 0028/17/HĐTD/0202-4635 ngày 24/01/2017 với Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long (NHTMCP Kiên Long) vay số tiền gốc là 80.000.000 đồng. Mục đích vay là để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi heo. Giải ngân vào ngày 24/01/2017. Thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất trong hạn là 12,6%/năm và có điều chỉnh lãi về sau. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Từ khi vay đến nay chúng tôi có đóng lãi cho NHTMCP Kiên Long được hai lần, số tiền bao nhiêu tôi không nhớ. Ngoài ra, tôi không còn đóng lãi cho NHTMCP Kiên Long được thêm lần nào nữa cho đến nay.

Nay NHTMCP Kiên Long yêu cầu chúng tôi trả số tiền nợ gốc là 80.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng kể từ khi vay đến khi trả dứt nợ chúng tôi đồng ý. Nhưng trả ngay bây giờ và trả M lần đủ số nợ thì chúng tôi không có điều kiện, chúng tôi yêu cầu được trả dần.

Để đảm bảo cho khoản vay chúng tôi thế chấp quyền sử dụng đất của chúng tôi tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 06, diện tích 7.869,9m^2 và thửa đất số 61, tờ bản đồ số 27, tiện tích 293,1m^2. Đất tọa lạc tại ấp Ninh An, xã Ninh Hòa huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Hai thửa đất này do tôi (Nguyễn Văn M) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 06, diện tích 7.869,9m^2 là loại đất nông nghiệp mục đích sử dụng là trồng lúa. Hiện nay tôi cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M1 thuê canh tác trồng lúa. Tôi cho ông Đ bà M thuê đất từ năm 2018 (âm lịch) đến nay. Giá thuê đất là 2.000.000 đồng/công/năm. Thời hạn thuê là từng năm, 01 năm bằng 02 vụ lúa. Có nghĩa là thuê hết 01 năm thì hết hợp đồng. Hiện tại anh Đồn vẫn còn đang thuê đất đến hết vụ lúa đông xuân năm nay mới hết thời hạn thuê (tức là vào khoảng đầu tháng 02 năm 2020 âm lịch là hết hợp đồng thuê). Chúng tôi không có lập hợp đồng thuê đất bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng.

Còn thửa đất số 61, tờ bản đồ số 27, tiện tích 293,1m^2 là loại đất ở nông thôn. Hiện nay tôi là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Trên đất có căn nhà cấp 4, cây cối và tài sản khác trên đất là của mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Ch. Vợ chồng tôi ở chung nhà với bà Ch.

Ngoài ra, các thửa đất này tôi không còn cho ai mượn hay thuê ngoài vợ chồng

ông Đ và không cầm cố, thế chấp cho ai khác ngoài NHTMCP Kiên Long.

Nếu chúng tôi không có khả năng trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ và Ngân hàng TMCP K có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì chúng tôi đồng ý cho phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngoài ra, chúng tôi không có yêu cầu hay ý kiến gì thêm.

Lời trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M1 có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 23/7/2019 như sau: Ông Đ và bà M đang thuê thửa đất số 252, tờ bản đồ số 06, diện tích 7.869,9m^2 là loại đất nông nghiệp của vợ chồng ông Nguyễn Văn M để canh tác trồng lúa. Thuê đất vào năm 2018 (âm lịch). Giá thuê đất là 2.000.000 đồng/công tầm cấy/năm. Thời hạn thuê là 03 năm. Hiện tại ông Đ bà M vẫn còn đang thuê đất, đến hết vụ lúa đông xuân năm 2021 mới hết thời hạn thuê (tức là vào khoảng đầu tháng 04 năm 2021 âm lịch là hết hợp đồng thuê). Mỗi năm trả tiền thuê đất M lần vào cuối năm. Không có lập hợp đồng thuê đất bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Ông Đ và bà M đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Văn M khi tài sản thế chấp bị xử lý. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu hay ý kiến gì thêm.

Bà Nguyễn Thị Ch có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 23/7/2019 như sau: Tất cả các tài sản trên đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 27, tiện tích 293,1m^2 là của bà Nguyễn Thị Ch. Hiện nay bà Ch là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông Nguyễn Văn M ở chung nhà với bà Ch. Quyền sử dụng đất thì bà đã tặng cho ông Nguyễn Văn M. Nếu ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bà Ch đồng ý giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà không có yêu cầu hay ý kiến gì thêm.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì đồng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thự hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Kiểm sát viên đã nhận đình và đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ M phần yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên bán đấu giá tài sản có diện tích 85m^2 (trong đó khu mộ 25m^2, lối đi vào khu mộ 60m^2) tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 27. Đình chỉ M phần yêu cầu trả tiền lãi và mức lãi suất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm

(14/10/2019) là 112.799.835 đồng (M trăm mười hai triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng). Trong đó: Vốn vay gốc là 80.000.000 đồng, lãi trong hạn là 7.884.000 đồng, phạt chậm trả lãi là 822.701 đồng, lãi quá hạn là 24.093.134 đồng.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị M1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị M1 trả lại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 06, diện tích 7.869,9m^2. Đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long thì ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L nộp tiền án phí có giá ngạch 5.639.992 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[I] Xét về thủ tục tố tụng:

[1] Về mối quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và là Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không thông báo lý do cho Tòa án, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hay người đại diện tham gia phiên tòa; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ch, bà Trần Thị M1, ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[II] Xét về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu rút M phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút M phần yêu cầu khởi kiện như sau: Rút yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt chậm trả lãi 1.337.515 đồng. Rút yêu cầu phát mãi 85m^2 đất mồ mã và lối đi vào mồ mã tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 27. Ngoài ra, các yêu cầu khởi kiện còn lại nguyên đơn giữ nguyên. Xét thấy việc rút M phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyên không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định pháp luật tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 244 đình chỉ M

phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét yêu cầu buộc đồng bị đơn thanh toán nợ vay. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời thừa nhận của đồng bị đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự xác định giữa Ngân hàng K – Phòng giao dịch Hồng Dân và ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có ký kết hợp đồng tín dụng số 0028/17/HĐTD/0202-4635 ngày 24/01/2017 vay số tiền gốc là 80.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi triệu đồng*). Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, nuôi heo. Giải ngân ngày: 24/01/2017, số tiền giải ngân 80.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng, ngày đến hạn: 24/01/2018. Lãi suất trong hạn: Kể từ ngày 24/01/2017 đến 23/04/2017 lãi suất cho vay là 12,6%/năm, từ ngày 24/04/2017 lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng 01 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP K tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ 3,78%/năm (Ba phẩy bảy mươi tám phần trăm trên năm). Lãi suất sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành của Ngân hàng TMCP K (cùng loại hình và phương thức vay). Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Hình thức thanh toán: Trả lãi 03 tháng/lần, vốn vay trả cuối kỳ. Phạt chậm trả lãi theo hợp đồng bằng 0,05%/ngày nhưng nay ngân hàng chỉ yêu cầu với mức 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương đương với số ngày chậm trả lãi.

Tài sản ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên tại Ngân hàng TMCP K theo hợp đồng thế chấp số 0028/17/HĐTC-BĐS/0202-4635 ngày 24/01/2017 gồm có:

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 885796 (Số vào sổ CS02012) đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 7869,9m2, tờ bản đồ số 06, thửa đất số 252, thời hạn sử dụng đến ngày 06/12/2065. Giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 23/12/2006.

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 656903 (Số vào sổ CS02014) đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B, loại đất: Đất ở tại nông thôn, diện tích 293,1m2, tờ bản đồ số 27, thửa đất số 61, thời hạn sử dụng lâu dài. Giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 23/12/2006.

Xét thấy hợp đồng tín dụng số 0028/17/HĐTD/0202-4635 ngày 24/01/2017 mà các bên đương sự đã ký kết là hợp đồng vay có bảo đảm bằng tài sản thế chấp và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0028/KUNN.CN ngày 24/01/2017 là M phụ lục không tách rời của hợp đồng tín dụng nói trên. Các bên giao dịch đã ký kết hợp đồng tín dụng trên tinh thần tự nguyện, đúng theo quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng này có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên.

Đến hạn trả nợ ngân hàng thông báo, yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà

Nguyễn Thị L thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng nhưng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L đã cam kết thanh toán nợ nhiều lần mà vẫn không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký. Do đó, Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu ông M và bà L thanh toán tổng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử (ngày 14/10/2019) là 112.799.835 đồng là có cơ sở và phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 466 Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Về mức lãi suất và yêu cầu tiếp tục thanh toán lãi phát sinh: Khi ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau về thời hạn vay, lãi suất vay trong hạn, lãi suất nợ quá hạn. Căn cứ mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên cần chấp nhận.

Khi vay thì các bên giao dịch cũng đã thỏa thuận nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Tính đến ngày 14/10/2019 ông M và bà L còn nợ Ngân hàng TMCP K số tiền nợ lãi là 32.799.835 đồng. Trong đó: Lãi trong hạn là 7.884.000 đồng; Lãi quá hạn là 24.093.134 đồng; Phạt chậm trả lãi là 822.701 đồng. Do đó, cần buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 14/10/2019 là 32.799.835 đồng và lãi phát sinh trên số tiền chậm trả kể từ ngày 15/10/2019 đến khi trả hết nợ theo lãi suất cho vay tại hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết là phù hợp với quy định tại Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng M số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[4] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng K: Để bảo đảm cho khoản nợ vay các bên giao dịch có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0028/17/HĐTC-BĐS/0202-4635 ngày 24/01/2017 tài sản thế chấp gồm có: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 885796 (Số vào sổ CS02012) đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 7869,9m^2, tờ bản đồ số 06, thửa đất số 252, thời hạn sử dụng đến ngày 06/12/2065. Giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 23/12/2006.

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 656903 (Số vào sổ CS02014) đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B, loại đất: Đất ở tại nông thôn, diện tích 293,1m2, tờ bản đồ số 27, thửa đất số 61, thời hạn sử dụng lâu dài. Giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 23/12/2006.

Tuy nhiên, đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 06 ông M, bà L lại cho ông Đ, bà M thuê trồng lúa vào năm 2018 đến nay. Xét thấy ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M1 thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 06 khi đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP K mà không thông báo cho bên nhận thế chấp biết. Nay bên nhận thế chấp đề nghị hủy giao dịch

thuê đất giữa ông M, bà L và ông Đ bà M1. Do đó, để đảm bảo việc xử lý tài sản thế chấp khi thi hành án thì cần hủy giao dịch thuê đất giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M1 tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 06, diện tích 7.869,9m^2 đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M1 phải giao trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 06, diện tích 7.869,9m^2 đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B.

Do ông M, bà L với ông Đ, bà M không ai yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về hợp đồng thuê đất giữa họ nên Tòa án không xem xét giải quyết. Sau này các đương sự có yêu cầu thì có thể khởi kiện thành vụ án khác.

Đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 27 ông Nguyễn Văn M là người đứng tên quyền sử dụng đất nhưng trên đất có các tài sản của bà Nguyễn Thị Ch (mẹ ông Nguyễn Văn M) gồm: 01 căn nhà chính diện tích 62,08m^2 kết cấu bê tông cốt thép (nhà cấp 4); 01 nhà sau diện tích 51,48m^2 kết cấu cây gỗ địa phương; 01 mái che diện tích 30,05m^2 cột bê tông cốt thép, đở mái bằng gỗ đại phương; 01 nhà bếp diện tích 14,56m^2 bằng gỗ địa phương; 01 nhà mồ diện tích 12m^2 cột bê tông cốt thép, đở mái bằng gỗ địa phương. Trong nhà mồ có 01 ngôi mộ bằng bê tông; 03 cây Cau; 02 bụi Tre; 04 cây Bàng Lăng; 02 cây Bạch Đàn; 02 cây Tràm Đà Lạt, 07 cây Dừa; 01 cây Me; 04 cây Mai Vàng; 02 bụi Chuối; 01 cây Sung và M số cây tạp khác.

Bà Ch không có yêu cầu gì về tài sản của bà trên đất thế chấp nếu phát mãi tài sản thế chấp mà bà đồng ý để Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do đó, áp 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 công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được chứng thực vào ngày 24/01/2017 tại UBND xã Ninh Hòa và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/01/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân đúng theo quy định pháp luật. Chủ sở hữu tài sản thế chấp cũng đồng ý cho Ngân hàng TMCP K yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp khi mình không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ. Do đó, cần áp dụng khoản 1 Điều 299, Điều 323, Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng K.

[5] Về chi phí tố tụng: Áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 400.000 đồng. Ngân hàng TMCP K đã nộp số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 1.000.000 đồng và đã chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp hết 400.000 đồng nên buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền này (400.000 đồng); còn lại 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) Ngân hàng K được nhận lại tại Tòa án.

[6] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Yêu cầu của Ngân hàng K được chấp nhận nên Ngân hàng K không phải chịu án phí. Vì vậy, Ngân hàng K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.505.000 đồng (hai triệu năm trăm lẻ năm nghìn đồng) theo biên lai số 0006092 ngày 27/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

Buộc đồng bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.704.108 đồng.

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có đơn xin miễn nộp tiền án phí lý do là con ruột và con dâu của người có công với cách mạng (có cha là thương binh). Căn cứ quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án thì trường hợp của ông M và bà L không thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Do đó, không chấp nhận miễn nộp tiền án phí cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L.

[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 299, 323, 351, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Áp dụng vào các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

- Áp dụng 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;

- Áp dụng Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng M số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ M phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt chậm trả lãi là 1. 282.327 đồng và yêu cầu phát mãi 85m^2 đất mồ mã và lối đi vào mồ mã tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long.

Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (14/10/2019) là 112.799.835 đồng (M trăm mười hai triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng). Trong đó: Vốn vay gốc là 80.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 7.884.000 đồng; Phạt chậm trả lãi là 822.701 đồng; Lãi quá hạn là 24.093.134 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/10/2019) ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng (phạt chậm trả lãi 10%/năm) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Khi bản án có hiệu lực phát luật ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long thì ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản mà ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L đã thế chấp cho ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long để thu hồi nợ nhưng được trừ 85m^2 đất mồ mã và lối đi vào mồ mã tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 27. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 885796 (Số vào sổ CS02012) đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 7869,9m^2, tờ bản đồ số 06, thửa đất số 252, thời hạn sử dụng đến ngày 06/12/2065. Giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 23/12/2006.

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 656903 (Số vào sổ CS02014) đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B, loại đất: Đất ở tại nông thôn, diện tích 293,1m2, tờ bản đồ số 27, thửa đất số 61, thời hạn sử dụng lâu dài. Giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 23/12/2006.

2. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M1.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị M1 trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L thửa đất số 252, tờ bản đồ số 06, diện tích 7.869,9m^2 đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh B.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp; Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long được nhận lại 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án.

4. Về án phí: Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long không phải chịu án phí nên ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.505.000 đồng (hai triệu năm trăm lẻ năm nghìn đồng) theo biên lai số 0006092 ngày 27/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

Buộc đồng bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.639.992 đồng (năm triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn chín trăm chín mươi hai đồng).

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 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.

Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa 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 là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh (1b);
- VKSND huyện (2b);
- CC.THADS huyện (1b);
- Các đương sự (4b);
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa (2b).

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

(Đã ký)

Phan Chí Tâm