TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN ĐỀ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2019/KDTM-ST
Ngày: 29-11-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Thái Ngọc**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Huy Tùng**.

2. Bà **Huỳnh Như Ý**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Thạch Thị Sa The** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng *tham gia phiên toà:* Ông **Lý Út Hoài** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2019/TLST-KDTM ngày 01 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2019/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng thương mại cổ phần K**;

Địa chỉ trụ sở: Số D, đường P, phường V, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyên đơn: Bà Trần Tuấn A – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Ông Giang Hải T – Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần K – Phòng Giao dịch Vĩnh Châu (theo văn bản ủy quyền số 1141/UQ-NHKL ngày 18-6-2019).

Địa chỉ: Số D, đường N, phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (có mặt);

- *Bị đơn:* Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số B, ấp A, xã T, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Trần Văn T1** (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18-6-2019 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K trình bày:

Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K và bà Lê Thị T có kết hợp đồng tín dụng từng lần số 374/17/HĐTD/2101-2922 ngày 06-12-2017 với những nội dung như sau:

- Số tiền vay: 600.000.000 đồng.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh xăng dầu.

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

- Lãi suất cho vay: 10,44%/ năm, tính trên số dư thực tế và thời gian vay vốn thực tế. Lãi suất vay cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trong suốt thời gian hiệu lực của hợp đồng này, lãi suất vay sẽ được thay đổi trong các trường hợp sau:

+ Sau mỗi 03 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân lần đầu tiên lãi suất vay của các khế ước nhận nợ sẽ thay đổi. Lãi suất vay thay đổi được tính như sau: Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của loại tiền đang vay, loại lãnh lãi cuối kỳ do Ngân hàng công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay công biên độ 3,69%/ năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất vay cho vay tối thiểu hiện hành tại Ngân hàng (cùng loại hình và phương thức cho vay).

+ Khi Ngân hàng nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền đang vay.

+ 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.

- Mức phạt chậm trả lãi: 10%/ năm, tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.

Hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 374/17/HĐTD-BĐS/2101-2922 ngày 06-12-2017 được đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề ngày 06-12-2017 gồm các tài sản:

- Diện tích 9.839,7m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 140, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Đầy Hương 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy

ban nhân dân huyện Trần Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653965 ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T;

- Diện tích 5.251,7m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 301, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Đầy Hương 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653966 ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T;

- Diện tích 9.939m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 145, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Đầy Hương 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653967 ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T;

Trong quá trình vay vốn, bà Lê Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng thương mại cổ phần K đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở và bà T cũng nhiều lần cam kết nhưng không thực hiện đúng cam kết và hiện tại hợp đồng đã quá hạn thanh toán nhưng bà T vẫn chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 17-6-2019, bà Lê Thị T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần K các khoản sau:

Nợ gốc: 600.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 5.549.425 đồng.

Phạt chậm trả: 293.435 đồng.

Lãi quá hạn: 51.824.466 đồng.

Tổng cộng: 657.667.326 đồng.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bà Lê Thị T trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K tổng số tiền tính đến ngày 17-6-2019 là 657.667.326 đồng. Trong đó Vốn 600.000.000 đồng và tiền lãi 57.667.326 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từng lần số 374/17/HĐTD/2101-2922 ngày 06-12-2017 cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Trường hợp bà Lê Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 374/17/HĐTD-BĐS/2101-2922 ngày 06-12-2017 được giao cho cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, Ngân hàng thương mại cổ phần K đã nộp các tài liệu chứng cứ sau:

- Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 374/17/HĐNT/2101-2922 ngày 06-12-2017 (bản sao chứng thực);

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 374/17/HĐTD/2101-2922 ngày 06-12-2017 (bản sao chứng thực);

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 374/KUNN.CN ngày 06-12-2017 (bản sao chứng thức);

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 374/17/HĐTD-BĐS/2101-2922 ngày 06-12-2017 (bản sao chứng thực).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653965 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T (bản sao chứng thực);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653966 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T (bản sao chứng thực);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653967 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T (bản sao chứng thực);

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện việc cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho bà Lê Thị T đã được bà Lê Thị T nhận các văn bản tố tụng của Tòa án. Do đó việc cấp tống đạt các văn bản tố tụng được thực hiện theo quy định tại Điều 177 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về số tiền vay gốc, số tiền lãi trong hạn và bổ sung tính lãi quá hạn tạm tính đến ngày xét xử yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K các khoản tiền theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 374/17/HĐTD/2101-2922 ngày 06-12-2017 tạm tính đến ngày 29-11-2019 tổng cộng là 702.224.081 đồng (trong đó vốn gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 5.549.425 đồng, tiền lãi quá hạn là 96.674.656 đồng) và tiếp tục trả lãi theo hợp đồng cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trường hợp bà Lê Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản đảm bảo được giao cho cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án là chưa thực hiện đúng nghĩa vụ theo Điều 72 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền vốn và lãi vay tính đến ngày 29-11-2019 là 702.224.081 đồng (trong đó vốn gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 5.549.425 đồng, tiền lãi quá hạn là 96.674.656 đồng) và tiếp tục trả lãi theo hợp đồng cho đến khi thanh toán dứt nợ vay. Trường hợp buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K không còn khả năng trả nợ, thì ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ. Ngoài ra đương sự phải chịu án phí theo quy định.

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 luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Lê Thị T, ông Trần Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[1.2] Theo đơn khởi kiện thì Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu bà Lê Thị T thanh toán Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 17-6-2019 là 657.667.326 đồng. Trong đó Vốn 600.000.000 đồng và tiền lãi 57.667.326 đồng và yêu cầu tính lãi đến khi trả dứt nợ được xác định đây là vụ án dân sự với quan hệ tranh chấp là Hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng thương mại cổ phần K khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị T trả số tiền gốc, lãi còn nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 374/17/HĐTD/2101-2922 ngày 06-12-2017 và bà Lê Thị T có địa chỉ tại số 25, ấp An Hòa 1, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và tài liệu do Ngân hàng cung cấp, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định: Bà Lê Thị T có vay của Ngân hàng thương mại cổ phần K - Chi nhánh Sóc Trăng 600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 374/17/HĐNT/2101-2922 và Hợp đồng tín dụng từng lần số 374/17/HĐTD/2101-2922 cùng ngày 06-12-2017 với thời hạn vay 12 tháng (từ 06-12-2017 đến 06-12-2018) để bổ sung vốn kinh doanh xăng dầu.

- Lãi suất cho vay: 10,44%/ năm, tính trên số dư thực tế và thời gian vay vốn thực tế. Lãi suất vay cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trong suốt thời gian hiệu lực của hợp đồng này, lãi suất vay sẽ được thay đổi trong các trường hợp sau:

+ Sau mỗi 03 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân lần đầu tiên lãi suất vay của các khế ước nhận nợ sẽ thay đổi. Lãi suất vay thay đổi được tính như sau: Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của loại tiền đang vay, loại lãnh lãi cuối kỳ do Ngân hàng công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay công biên độ 3,69%/ năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất vay cho vay tối thiểu hiện hành tại Ngân hàng (cùng loại hình và phương thức cho vay).

+ Khi Ngân hàng nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền đang vay.

+ 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.

- Mức phạt chậm trả lãi: 10%/ năm, tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Bà Lê Thị T đã thế chấp tài sản để đảm bảo cho số tiền vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 374/17/HĐTD-BĐS/2101-2922 ngày 06-12-2017 được đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Trần Đề đối với ba thửa đất:

- Phần đất có diện tích 9.839,7m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 140, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Đầy Hương 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653965 ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T;

- Phần đất có diện tích 5.251,7m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 301, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Đầy Hương 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653966 ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T;

- Phần đất có diện tích 9.939m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 145, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Đầy Hương 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653967 ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T;

[2.2] Vào ngày 06-12-2017, bà Lê Thị T đã nhận số tiền vay 600.000.000 đồng theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 374/KUNN.CN ngày 06-12-2017. Tính đến ngày 29-11-2019 tổng cộng là 702.224.081 đồng (trong đó vốn gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 5.549.425 đồng, tiền lãi quá hạn là 96.674.656 đồng).

[3] Do bà Lê Thị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên việc Ngân hàng yêu cầu trả số tiền còn nợ nêu trên là có căn cứ và phù hợp với qui định tại các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng và hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 13 của Nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Đối với hợp đồng thế chấp tài sản và tài sản thế chấp:

[4.1] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 374/17/HĐTD-BĐS/2101-2922 ngày 06-12-2017 được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề ngày 06-12-2017 đối ba thửa đất: Phần đất có diện tích 9.839,7m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 140; Phần đất có diện tích 5.251,7m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 301 và phần đất có diện tích 9.939m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 145 cùng tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Đầy Hương 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T. Xét thấy, hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp trên phù hợp với quy định của pháp luật và việc thế chấp có đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành.

[4.2] Đối với tài sản thế chấp: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp và thấy rằng trên phần đất thế chấp đang được cho ông Trần Văn T1 thuê canh tác hằng năm với hình thức trả tiền thuê sau một năm canh tác. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà Lê Thị T và ông Trần Văn T1 không có mặt để có ý kiến hoặc đưa ra yêu cầu về việc này. Vấn đề này Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 299 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ."*. Do đó

Ngân hàng yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là phần đất để Ngân hàng thu hồi nợ nếu bà Lê Thị T không có khả năng thanh toán nợ vay là có cơ sở chấp nhận. Bên cạnh đó tài sản thế chấp này có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn T1. Tuy nhiên trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ cho thấy ông Trần Văn T1 thực hiện việc thuê đất để canh tác hằng năm nên không thể xác định được thời gian nào cụ thể nên không thể xác định ông Trần Văn T1 là người thứ ba đang giữ tài sản thế chấp được quy định tại Điều Điều 324 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định về quyền nghĩa vụ của người thứ ba liên quan đến tài sản.

[4.3] Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc buộc ông T1 giao lại phần đất thuê hằng năm là tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ trong trường hợp bà Lê Thị T không có khả năng thanh toán là không cần thiết.

[5] Từ những phân tích trên, đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K được chấp nhận nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Bà Lê Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông Trần Văn T1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[6.2] Về chi phí thẩm định số tiền 800.000 đồng, bà Lê Thị T phải chịu. Ngân hàng thương mại cổ phần K và ông Trần Văn T1 không phải chịu;

[7] Về quyền kháng cáo bản án: Căn cứ vào Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; Bà Lê Thị T, ông Trần Văn T1 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề phát biểu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 299, 323, 324, 357 và 466 của Bộ luật sự năm 2015; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K:

1/ Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền vốn và lãi vay tính đến ngày 29-11-2019 là 702.224.081 đồng (Bảy trăm lẻ hai triệu, hai trăm hai mươi bốn nghìn, không trăm tám mươi mốt đồng) (Trong đó vốn gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 5.549.425 đồng, tiền lãi quá hạn là 96.674.656 đồng).

2/ Kể từ ngày 30-11-2019 bà Lê Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trong Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 374/17/HĐNT/2101-2922 và Hợp đồng tín dụng từng lần số 374/17/HĐTD/2101-2922 cùng ngày 06-12-2017, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất vì vậy lãi suất mà bà Lê Thị T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp theo từng thời điểm thanh toán.

3/ Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng thương mại cổ phần K có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Lê Thị T không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 374/17/HĐTD-BĐS/2101-2922 ngày 06-12-2017 được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề các tài sản gồm:

- Phần đất có diện tích 9.839,7m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 140, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Đầy Hương 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653965 ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T;

- Phần đất có diện tích 5.251,7m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 301, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Đầy Hương 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653966 ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T;

- Phần đất có diện tích 9.939m^2 loại đất trồng lúa nước tại thửa số 145, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Đầy Hương 2, xã Thạnh Thới An, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653967 ngày 28-12-2015 mang tên bà Lê Thị T;

4/ Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng). Sau khi bà Lê Thị T nộp thì giao trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K vì Ngân hàng đã nộp tạm ứng xong.

5/ Về án phí kinh doanh sơ thẩm:

Bà Lê Thị T phải nộp 32.088.963 đồng (Ba mươi hai triệu, không trăm tám mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi ba đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 15.153.346 đồng (Mười lăm triệu, một trăm năm mươi ba nghìn, ba trăm bốn mươi sáu đồng) theo biên lai thu số 0005920 ngày 03-9-2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Ông Trần Văn T1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

6/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; bà Lê Thị T, ông Trần Văn T1 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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 của Luật Thi hành án dân Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P. KT, NV&THA);
- VKSND huyện Trần Đề;
- Chi cục THADS huyện Trần Đề;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Trương Thái Ngọc