

**TOÀ 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: **23/2018/DS-ST**

Ngày: 24-10-2018

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: Bà Chiêm Ngọc Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Diệp Hồng Châu.

2/ Ông Trần Huy Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Qual – Thư ký Toà 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 tòa: Ông Nguyễn Kiến Thức - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2018/TLST-DS ngày 15/01/2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2018/QĐXXST-DS ngày 24/9/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần A

Địa chỉ: Đường K, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: Đường Đ, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/10/2018)

2. *Bị đơn:*

- Ông Đặng Minh T, sinh năm 1982 (vắng mặt).

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấn N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Đặng Văn M, sinh năm 1951 (có mặt)

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

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970 (có mặt)

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 20/12/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A (sau đây gọi là Ngân hàng) yêu cầu ông Đặng Minh Tr và bà Trần Thị M trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay 665.000.000 đồng, lãi suất trong hạn: 46.637.611 đồng, phạt chậm trả

1.402.139 đồng, lãi suất quá hạn 106.764.026 đồng. Tổng cộng: 819.803.776 đồng, vì ông T, bà M có ký kết 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, cụ thể:

+ Ngày 07/10/2016 ông T, bà M có ký kết hợp đồng tín dụng số SOC.CN.662.061016 với Ngân hàng, cụ thể: Tổng mức cấp tín dụng 300.000.000 đồng. Thời hạn vay 120 tháng (từ ngày 10/10/2016 đến ngày 10/10/2026). Lãi suất 11%/năm, lãi suất vay ngày 12,5%. Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bên vay được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Sau đó lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần, được xác định bằng công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS13 (%/năm) + 3,9 (%/năm) + X và không thấp hơn lãi suất cho vay trung dài hạn tối thiểu trong từng thời kỳ theo quy định của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Trong quá trình vay vốn, ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, từ ngày 10/10/2016 đến ngày 09/5/2017 chỉ trả cho Ngân hàng được 31.953.060 đồng (trong đó vốn 15.000.000 đồng và lãi 16.953.060 đồng) thì ngưng đến nay, không tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng. Do đó, ngày 17/10/2017, Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn và ngày 17/11/2017, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu trong hợp đồng tín dụng số SOC.CN.662.061016 ngày 07/10/2016 và được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 224832139 ngày 10/10/2016 sang nợ quá hạn.

Đến nay, ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M còn nợ Ngân hàng các khoản sau: Vốn gốc 285.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 19.906.833 đồng, lãi suất quá hạn 45.757.938 đồng, phạt chậm trả: 596.095 đồng, tổng cộng 315.260.866 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.642.251016 ngày 25/10/2016 và được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 225884379 ngày 28/10/2016 cụ thể: Tổng mức cấp tín dụng 400.000.000 đồng. Thời hạn vay 120 tháng (từ ngày 28/10/2016 đến ngày 28/10/2026). Lãi suất 10,2%/năm, lãi suất vay ngày 12,5%. Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bên vay được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Sau đó lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần, được xác định bằng công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS13 (%/năm) + 3,9 (%/năm) + X và không thấp hơn lãi suất cho vay trung dài hạn tối thiểu trong từng thời kỳ theo quy định của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Trong quá trình sử dụng vốn, ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, từ ngày 28/10/2016 đến ngày 08/6/2017 có trả cho Ngân hàng được 39.618.223 đồng (trong đó vốn 20.000.000 đồng và lãi 19.618.223 đồng). Do đó, ngày 17/10/2017, Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn và ngày 17/11/2017, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu trong hợp đồng tín dụng số SOC.CN.642.251016 ngày 25/10/2016 và được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 225884379 ngày 28/10/2016 sang nợ quá hạn.

Đến nay, ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 39.618.223 đồng (trong đó, Vốn gốc là 20.000.000 đồng; Lãi là 19.618.223 đồng). Tính đến ngày 24/10/2018, ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M còn nợ Ngân hàng các khoản sau: Vốn gốc: 380.000.000 đồng, lãi suất trong hạn: 26.730.778 đồng, phạt chậm trả: 806.044 đồng, lãi suất quá hạn: 61.006.088 đồng. Tổng cộng: 468.542.910 đồng.

Như vậy, tính đến ngày 24/10/2018 ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M còn nợ Ngân hàng các khoản như sau:

Vốn gốc: 665.000.000 đồng, lãi suất trong hạn: 46.637.611, phạt chậm trả 1.402.139 đồng, lãi suất quá hạn 106.764.026 đồng. Tổng cộng: 819.803.776 đồng.

- Các khoản nợ vay nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm :

+ Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 689 + 523, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN 279.061016 ngày 07/10/2016 được công chứng tại Phòng công chứng Ba Xuyên, số công chứng 5733 vào quyển số 14/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng vào quyển số 14/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng ngày 07/10/2016 vào sổ tiếp nhận hồ sơ quyền số 01, số thứ tự 1326.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp N, xã T, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN 349.251016 ngày 25/10/2016 được công chứng tại Phòng công chứng Ba Xuyên, số công chứng 6107 vào quyển số 14/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng vào quyển số 14/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng ngày 25/10/2016 vào sổ tiếp nhận hồ sơ quyền số 01, số thứ tự 1439.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M trả cho ngân hàng tổng dư nợ còn thiếu tính đến ngày 24/10/2018 đối với vốn vay và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tính dụng đến ngày ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M trả dứt nợ. Ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M phải trả nợ theo thứ tự sau: Vốn gốc, phạt chậm trả, lãi quá hạn, lãi trong hạn. Nếu ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các nêu trên để thu hồi nợ.

- *Bị đơn ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Đặng Minh T, bà Trần Thị M, nhưng ông T, bà M không có văn bản gửi cho Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H, đồng thời ông T, bà M cũng không đến tham gia phiên hòa giải cũng như tham gia phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn M trình bày:* Thửa số 501 nêu trên có căn nhà của ông M, số đo ngang 06m x dài 15m, kết cấu cột cây + bê tông, mái lợp tole xi măng, vách lá, cửa cây nền đất, hiện ông M đang quản lý, sử dụng, căn nhà này được cất trên đất cách nay trên 30 năm. Ông

biết con ông thế chấp phần đất này cho Ngân hàng và con ông nói rằng khoảng hơn 01 tháng nữa sẽ trả tiền cho Ngân hàng. Trường hợp Ngân hàng phát mãi thửa đất trên thì ông cũng không có ý kiến gì vì ông không có khả năng mua.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có yêu cầu độc lập như sau:* Vào ngày 07/8/2017, ông Đặng Minh T, bà Trần Thị M có cổ đất cho ông H với diện tích 05 công tằm ba mét với số tiền 200.000.000 đồng. Thời gian cổ là 03 năm tại thửa đất số 689, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Do phần đất này nằm sát với diện tích đất của gia đình ông đang canh tác nên khi cầm cổ chỉ làm giấy thỏa thuận cầm cổ có chữ ký của ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà M trả số tiền đã vay cho Ngân hàng, nếu không thì yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản thế chấp trong đó có phần đất mà ông T, bà M đã cổ cho ông tại thửa 689. Trong trường hợp Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trên ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M phải trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng mà ông T, bà M đã cổ đất cho ông. Ông H sẽ giao trả lại phần đất tại thửa đất số 689, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cho ông T và bà M. Đến ngày 17/10/2018 ông Nguyễn Văn H có đơn xin rút lại yêu cầu độc lập nêu trên.

Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật, nhưng sự chấp hành pháp luật của bị đơn là chưa đúng quy định và đề nghị Tòa án chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về vốn vay, lãi trong hạn, lãi quá hạn và đề nghị không chấp nhận yêu cầu về lãi phạt, đồng thời đề nghị đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn ông Đặng Minh T, bà Trần Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông T, bà M.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H rút yêu cầu độc lập, theo đó không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M phải trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng mà ông T, bà M đã cổ đất cho ông. Ông sẽ giao trả lại phần đất tại thửa đất số 689, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cho ông T, bà M. Xét thấy, việc rút yêu cầu độc lập của ông H là tự nguyện, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập nêu trên của ông Nguyễn Văn H.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Tại hợp đồng tín dụng số SOC.CN.662.061016 ngày 07/10/2016 ký kết giữa ông T, bà M với Ngân hàng để vay số tiền 300.000.000đồng. Thời hạn vay 120 tháng (từ ngày 10/10/2016 đến ngày 10/10/2026). Lãi suất 11%/năm, lãi suất vay ngày 12,5%. Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bên vay được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích vay tiêu dùng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, ông T, bà M có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc 06 tháng/lần (vào ngày 10/4 và ngày 10/10 hàng năm), trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 10/4/2017 và lãi 03 tháng/lần (vào ngày 10/01, 10/4, 10/7 và 10/10 hàng năm), trả nợ lãi kỳ đầu tiên ngày 10/01/2017. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T và bà M đã nhận đủ số tiền vay, từ ngày 10/10/2016 đến ngày 09/5/2017 có trả cho Ngân hàng được 31.953.060 đồng (trong đó vốn 15.000.000 đồng và lãi 16.953.060 đồng) thì ngưng đến nay, không tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng. Tính đến ngày 24/10/2018 ông T, bà M còn nợ lại vốn vay 285.000.000 đồng và lãi là 65.757.938 đồng (trong đó lãi trong hạn là 19.906.833 đồng; lãi quá hạn là 45.757.938 đồng), phạt chậm trả 596.095 đồng, tổng cộng 351.260.866 đồng, nên Ngân hàng kiện yêu cầu ông T, bà M trả lại số tiền nêu trên và lãi phát sinh cho đến khi ông T, bà M trả xong số nợ.

- Tại hợp đồng tín dụng số SOC.CN.642.251016 ngày 25/10/2016 và được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 225884379 ngày 28/10/2016 ký kết giữa ông T, bà M với Ngân hàng để vay số tiền 400.000.000 đồng. Thời hạn vay 120 tháng (từ ngày 28/10/2016 đến ngày 28/10/2026). Lãi suất 10,2%/năm, lãi suất vay ngày 12,5%. Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bên vay được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích vay tiêu dùng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, ông T, bà M có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc 06 tháng/lần (vào ngày 10/4 và ngày 10/10 hàng năm), trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 10/4/2017 và lãi 03 tháng/lần (vào ngày 10/01, 10/4, 10/7 và 10/10 hàng năm), trả nợ lãi kỳ đầu tiên ngày 10/01/2017. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T và bà M đã nhận đủ số tiền vay, từ ngày 28/10/2016 đến ngày 08/6/2017 có trả cho Ngân hàng được 39.618.223 đồng (trong đó vốn 20.000.000 đồng và lãi 19.618.223 đồng) thì ngưng đến nay, không tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng. Tính đến ngày 24/10/2018 ông T, bà M còn nợ lại vốn vay 380.000.000 đồng và lãi là 87.736.866 đồng (trong đó lãi trong hạn là 26.730.778 đồng; lãi quá hạn là 61.006.088), phạt chậm trả 806.044 đồng, tổng cộng 468.542.910 đồng, nên Ngân hàng kiện yêu cầu ông T, bà M trả lại số tiền nêu trên và lãi phát sinh cho đến khi ông T, bà M trả xong số nợ.

Xét thấy, việc ông T, bà M không thực hiện nghĩa vụ trả tiếp dư nợ và lãi theo giao kết trong hợp đồng đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.662.061016, Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.642.251016 và Điều 6 thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung mà các bên đã ký kết. Ông T và bà M là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông T, bà M có nội dung Ngân hàng khởi kiện đòi ông T, bà M trả số tiền vốn và lãi vay như trên, nhưng ông T, bà M không có văn

bản trình bày ý kiến và cũng không phản đối những tình tiết, sự kiện do Ngân hàng xuất trình, nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định ông T, bà M có vay tiền của Ngân hàng hiện còn nợ vốn và lãi của Ngân hàng, nên Ngân hàng yêu cầu ông T, bà M trả số vốn và lãi vay nêu trên phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng. Xét thấy, mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập là phù hợp theo quy định tại Điều 11 của Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà Nước ban hành và Điều 1 và Điều 2 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/04/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà Nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, số tiền lãi theo yêu cầu nêu trên, Ngân hàng đã áp dụng tính tiền lãi đúng theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Do vậy, Ngân hàng yêu cầu ông T, bà M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền vốn vay 665.000.000 đồng, lãi 153.401.637 đồng (trong đó lãi trong hạn 46.637.611 đồng và lãi quá hạn 106.764026 đồng), tổng cộng 818.401.637 đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với phần phạt chậm trả Ngân hàng yêu cầu ông T, bà M trả tiền phạt chậm trả đối với Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.662.061016, ngày 07/10/2016 là 596.095 đồng và phạt chậm trả đối với hợp đồng tín dụng số SOC.CN.642.251016 ngày 25/10/2016 là 806.044 đồng, tổng cộng 1.402.139 đồng. Xét thấy thỏa thuận của các bên tại hai hợp đồng tín dụng nêu trên về phạt chậm trả là không đúng quy định của pháp luật vì lãi chồng lãi. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại đoạn [5] Án lệ số 11/2017/AL, không chấp nhận yêu cầu trả về phạt chậm trả của nguyên đơn.

[5] Để đảm bảo cho khoản nợ vay ngày 07/10/2016 theo hợp đồng tín dụng số SOC.CN.662.061016, ông T và bà M có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 052177 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đặng Minh T ngày 20/6/2016, thửa đất số 689, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.736,1m² và thửa 523, cùng tờ bản đồ số 3, diện tích 7.662,3m², cùng tọa lạc ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Và để đảm bảo cho khoản nợ vay ngày 25/10/2016 theo hợp đồng tín dụng số SOC.CN.642.251016, ông T và bà M có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 052262 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đặng Minh T ngày 11/10/2016, thửa số 501, tờ bản đồ số 3, diện tích 15.926,6m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.349.251006 ngày 25/10/2016 giữa Ngân hàng với ông T, bà M.

Xét thấy, về hình thức và nội dung hợp đồng thế chấp, trình tự và thẩm quyền đăng ký thế chấp của hai hợp đồng thế chấp nêu trên là phù hợp theo quy định tại các Điều 342, 343, 344, 715, 716, 717 và 719 của Bộ luật Dân sự năm 2005, 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. Do đó, Ngân hàng yêu cầu nếu như ông T, bà M không tự nguyện trả nợ, thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Tòa Hội đồng xét xử không đặt ra việc xử lý tài sản thế chấp ngay mà đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, khi Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án thì ông T, bà M phải tự nguyện trả số tiền nợ nêu trên. Nếu không tự nguyện trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp nêu trên theo quy định tại các Điều 355, 720 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, Hội đồng xét xét chấp nhận.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 19/3/2018 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Thửa đất số 523 là đất trồng lúa hiện ông Đặng Văn M (cha ông T) đang quản lý, sử dụng, thửa 689 là đất trồng lúa do ông Nguyễn Văn H đang quản lý, sử dụng. Đối với thửa đất số 501 có căn nhà tạm của ông T, bà M có chiều ngang 07m x dài 5m. Kết cấu: cột cây, mái lá, nền đất, ngoài ra có một ngôi mộ và các cây dừa, dừa nước, ô môi, bạch bằng và tài sản của ông M là 01 căn nhà có số đo ngang 06m x dài 15m, kết cấu cột cây + bê tông, mái lợp tole xi măng, vách lá, cửa cây nền đất, hiện ông M đang quản lý, sử dụng, theo ông M trình bày tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa thì căn nhà của ông M được cất trên đất cách nay trên 30 năm. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đồng ý trong trường hợp Ngân hàng bán tài sản bảo đảm đối với thửa đất 501 nêu trên thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho ông M đối với phần đất ông M đang sử dụng cất nhà ở.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ một phần về tiền vốn vay, lãi trong hạn, lãi quá hạn nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần và không chấp nhận yêu cầu về phạt chậm trả. Xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí thẩm định: Ông Đặng Minh T bà Trần Thị M cùng phải chịu chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 800.000 đồng. Do Ngân hàng đã tạm nộp trước nên ông T, bà M phải hoàn trả lại cho Ngân hàng 800.000 đồng chi phí thẩm định tài sản thế chấp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M cùng phải chịu 36.552.049 đồng (36.000.000 đồng + (18.401.637 x 3% = 552.049 đồng) án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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. Ngân hàng phải chịu án phí 300.000 đồng đối với một phần yêu cầu về phạt chậm trả 1.402.139 đồng không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2014; Các Điều 128, 137, 342, 343, 344, 355, 715, 716, 717, 719, 720 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 11/2017/AL; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A.

- Buộc ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M cùng trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng SOC.CN.662.061016 ngày 07/10/2016 đối với số vốn vay là 285.000.000 đồng và lãi 65.757.938 đồng (trong đó lãi trong hạn là 19.906.833 đồng, lãi quá hạn là 45.757.938), tổng cộng 350.664.771 đồng (Ba trăm năm mươi triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn bảy trăm bảy mươi một đồng).

Kể từ ngày 25/10/2018, nếu ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M không thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng TMCP A, thì ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng, theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi Ngân hàng TMCP A có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M phải tự nguyện trả số tiền nêu trên. Nếu không tự nguyện thì Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 052177, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đặng Minh T ngày 20/6/2016 tại thửa đất số 689, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 052178 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đặng Minh T ngày 20/9/2016, tại thửa đất số 523, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.662,3m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.279.061016 ngày 07/10/2016 giữa Ngân hàng với ông Đặng Minh T, bà Trần Thị M để Ngân hàng A thu hồi nợ.

- Buộc ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M cùng trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số SOC.CN.642.251016 ngày 25/10/2016 đối với số vốn vay là 380.000.000 đồng và lãi 87.736.876 đồng (trong đó lãi trong hạn là 26.730.778 đồng, lãi quá hạn là 61.006.088 đồng), tổng cộng 467.736.866 đồng (Bốn trăm sáu mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 25/10/2018, nếu ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M không thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng TMCP A, thì ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng, theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi Ngân hàng TMCP A có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M phải tự nguyện trả số tiền nêu trên. Nếu không tự nguyện thì Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 052177, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đặng Minh T ngày 20/6/2016 tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 3, diện tích 15.926,6m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BDCN.349.251006 ngày 25/10/2016 giữa Ngân hàng với ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M để Ngân hàng TMCP A thu hồi nợ.

Trong trường hợp Ngân hàng TMCP A bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 501, tờ bản đồ số 3, diện tích 15.926,6m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng thì Ngân hàng TMCP A dành quyền ưu tiên cho ông Đặng Văn M được mua (nhận chuyển nhượng) đối với phần đất ông M đang sử dụng cất nhà ở, nếu ông M có nhu cầu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A về việc yêu cầu ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M trả số tiền phạt chậm trả tổng cộng 1.402.139 đồng (Một triệu bốn trăm lẻ hai nghìn một trăm ba mươi chín đồng).

3/ Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M trả cho ông H số tiền cổ đất 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tại thửa đất số 689, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Về chi phí thẩm định: Ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M cùng phải chịu 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng). Do Ngân hàng TMCP A đã tạm nộp trước nên ông T, bà M có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng A 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) chi phí thẩm định tài sản thế chấp.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Minh T và bà Trần Thị M cùng phải chịu 36.552.049 đồng (Ba mươi sáu triệu năm trăm năm mươi hai nghìn không trăm bốn mươi chín đồng).

Ngân hàng TMCP A phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp 16.285.753 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006577 ngày 15/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP A 15.985.753 đồng (Mười lăm triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng).

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu

đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009613 ngày 05/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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 ST (Phòng KTNV&THA);
- Các đương sự;
- VKSND huyện Trần Đề;
- Lưu HS.

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

Chiêm Ngọc Linh