

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 49/2023/DS-ST
Ngày 06-6-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Kim Hằng;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hữu Thắng;

Ông Nguyễn Phước;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Linh là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên Tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc - Kiểm Sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 01 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Quỹ tín dụng nhân dân S; Địa chỉ trụ sở: số C đường P, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Phát T – Cán bộ tín dụng Quỹ tín dụng nhân dân S; Địa chỉ: số C đường P, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2022. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Thạch Nguyễn P; sinh năm: 1982 (có mặt).

2. Ông Thạch Nguyễn Đ; sinh năm: 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số D đường Q (nay là Võ Văn K), Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông Thạch H; (có mặt)

2. Bà Huỳnh Thị D; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số D đường Q (nay là Võ Văn K), Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 28 tháng 9 năm 2022 của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Phát T trình bày:

Vào ngày 12/04/2019 ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ, có ký Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTD với Quỹ tín dụng nhân dân S để vay số tiền 170.000.000 đồng; Mục đích vay: Tiêu dùng; Phương thức: Trả lãi hàng tháng, trả vốn cuối kỳ; Thời hạn vay: 12 tháng (đến 16/04/2020); Lãi suất trong hạn: 12,60 %/năm; lãi quá hạn: 150 % lãi suất trong hạn.

Biện pháp bảo đảm: Thế chấp bằng bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 511, tờ bản đồ số 01, diện tích sử dụng 50,0 m², mục đích sử dụng (ODT: 50,0 m²) và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thuộc sở hữu hợp pháp của ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ (theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 1664/HĐTC ngày 12/04/2019).

Vào thời điểm Quỹ tín dụng nhân dân S nhận thế chấp thì trên đất đã có nhà ở và công trình xây dựng nhưng do các tài sản này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên khi thế chấp các bên không có ghi vào hợp đồng thế chấp cũng như không đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, khi Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng nhận thế chấp thì ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ có lập biên bản thỏa thuận ngày 12/4/2019 với nội dung là đồng ý thế chấp đất, nhà ở và công trình phụ trên đất cho Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng.

Nguyên đơn thống nhất với hiện trạng nhà ở và công trình xây dựng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 của Tòa án, cụ thể:

- Căn nhà trệt diện tích: 101,4 m² (kết cấu: nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, mái tol, trần la phong), căn nhà có một phần diện tích nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

- Nhà vệ sinh bên hông, diện tích: $(1,0\text{m} \times 1,8\text{m}) = 1,8\text{m}^2$; Kết cấu: nền lát gạch men, vách tường gạch, mái che tạm, nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

- Sân xi măng bên hông diện tích 15m^2 , có một phần diện tích nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình vay, ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ đã nhận vốn vay 170.000.000 đồng nhưng không thực hiện việc trả tiền vốn và lãi vay theo thỏa thuận. Tính đến nay, ông P và ông Đ chưa trả tiền vốn vay, chỉ trả lãi đến ngày 04/10/2019 được số tiền 10.035.100 đồng. Từ ngày 17/4/2020 Quỹ tín dụng nhân dân S đã chuyển toàn bộ khoản vay của ông P và ông Đ sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất quá hạn là 18,9%/năm.

Tính đến hết ngày 06/6/2023, ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân S, tổng cộng: 282.323.000 đồng, cụ thể như sau:

- Vốn: 170.000.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 11.443.600 đồng (từ ngày 04/10/2019 đến ngày 16/04/2020);
- Lãi quá hạn: 100.879.400 đồng (từ ngày 17/04/2020 đến ngày 06/6/2023);

Nay Quỹ tín dụng nhân dân S yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ trả cho Q tín dụng nhân dân Sóc Trăng tổng số tiền vốn và lãi còn thiếu tính đến hết ngày 06/6/2023 là 282.323.000 đồng; trong đó: Vốn 170.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn từ ngày 04/10/2019 đến ngày 16/4/2020 (với lãi suất 12,6%/năm) là 11.443.600 đồng và tiền lãi quá hạn từ ngày 17/4/2020 đến ngày 06/6/2023 (với lãi suất 18,9%/năm) là 100.879.400 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn là 18,90%/năm kể từ ngày 07/6/2023 cho đến khi Ông Thạch Nguyễn P, Ông Thạch Nguyễn Đ trả dứt nợ.

- Trường hợp, ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, Quỹ tín dụng nhân dân S được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 1664/HĐTC ngày 12/04/2019 được ký giữa Quỹ tín dụng nhân dân S và ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất để ngân hàng thu hồi nợ, gồm:

+ Căn nhà trệt diện tích: $101,4\text{ m}^2$ (kết cấu: nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, mái tol, trần la phong), căn nhà có một phần diện tích nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

+ Nhà vệ sinh bên hông, diện tích: $(1,0\text{m} \times 1,8\text{m}) = 1,8\text{m}^2$; Kết cấu: nền lát gạch men, vách tường gạch, mái che tạm, nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

+Sân xi măng bên hông diện tích 15m², có một phần diện tích nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

3. Ông Thạch Nguyễn P, Ông Thạch Nguyễn Đạt c mọi chi phí phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Hiện nhà và đất do ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ, ông Thạch H và bà Huỳnh Thị D đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ý kiến của bị đơn ông Thạch Nguyễn P:

Ông Thạch Nguyễn P là anh ruột của ông Thạch Nguyễn Đ; là con của ông Thạch H và là chồng của bà Huỳnh Thị D.

Ông P thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về thời gian vay tiền, số tiền vay, lãi suất vay, mục đích vay tiền cũng như biện pháp bảo đảm cho khoản vay là thế chấp bằng bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 511, tờ bản đồ số 01, diện tích sử dụng 50,0 m², mục đích sử dụng (ODT: 50,0 m²) và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thuộc sở hữu hợp pháp của ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ (theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 1664/HĐTC ngày 12/04/2019). Ông P cũng thừa nhận khi thế chấp thì ông và ông Đ có lập biên bản thoả thuận ngày 12/4/2019 với nội dung là đồng ý thế chấp đất, nhà ở và công trình phụ trên đất cho Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng.

Ông Thạch Nguyễn P thống nhất với hiện trạng nhà ở và công trình xây dựng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 của Tòa án, cụ thể:

+ Căn nhà trệt diện tích: 101,4 m² (kết cấu: nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, mái tol, trần la phong), căn nhà có một phần diện tích nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

+ Nhà vệ sinh bên hông, diện tích: (1,0m x 1,8m) =1,8m²; Kết cấu: nền lát gạch men, vách tường gạch, mái che tạm, nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

+Sân xi măng bên hông diện tích 15m², có một phần diện tích nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình vay, ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ đã nhận vốn vay 170.000.000 đồng, tuy nhiên sau khi vay tiền thì dịch Covid bùng phát mạnh, ông P và ông Đ không kinh doanh gì được nên không có khả năng trả tiền vốn và lãi vay cho Q tín dụng nhân dân Sóc Trăng theo thoả thuận. Từ ngày 17/4/2020 Quỹ tín dụng nhân dân S đã chuyển toàn bộ khoản vay của ông Thạch Nguyễn P và Thạch Nguyễn Đ sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất quá hạn là 18,9%/năm.

Ông Thạch Nguyễn P thừa nhận, tính đến hết ngày 06/6/2023, ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân S tổng cộng là 282.323.000 đồng; trong đó: Vốn 170.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn từ ngày 04/10/2019 đến ngày 16/4/2020 (với lãi suất 12,6%/năm) là 11.443.600 đồng và tiền lãi quá hạn từ ngày 17/4/2020 đến ngày 06/6/2023 (với lãi suất 18,9%/năm) là 100.879.400 đồng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân S thì ông P có ý kiến như sau:

- Ông Thạch Nguyễn P đồng ý cùng với ông Thạch Nguyễn Đ có trách nhiệm trả cho Q tín dụng nhân dân Sóc Trăng tổng số tiền vốn và lãi còn nợ tính đến ngày 06/6/2023 là 282.323.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn là 18,90%/năm kể từ ngày 07/6/2023 cho đến khi trả dứt nợ.

- Trường hợp, ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì ông P đồng ý để Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 1664/HĐTC ngày 12/04/2019 được ký giữa Quỹ tín dụng nhân dân S và ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất để ngân hàng thu hồi nợ.

Hiện nhà và đất do ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ, ông Thạch H và bà Huỳnh Thị D đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thạch H:

Ông Thạch H là cha ruột của ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ;

Theo ông H, căn nhà và toàn bộ công trình xây dựng trên đất là do ông xây dựng vào năm 2000. Đến năm 2019, ông đã nhượng quyền thừa kế toàn bộ phần đất tại Thửa đất số 511, Tờ bản đồ số 01, diện tích sử dụng 50,0 m², mục đích sử dụng (ODT: 50,0 m²) và toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho con là ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đạt .

Ông Thạch H thống nhất với hiện trạng nhà ở và công trình xây dựng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023, như ông P đã trình bày. Trường hợp, ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì ông Thạch H đồng ý để Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để Quỹ tín dụng nhân dân S thu hồi nợ.

- *Đối với bị đơn ông Thạch Nguyễn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị D:* Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã cấp, thông báo hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp,

tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Các giấy triệu tập; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng ông Thạch Nguyễn Đ và bà Huỳnh Thị D không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án

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

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch H thực hiện đúng theo quy định tại các điều 68; 70, 71, 72, 73 và 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và bị đơn ông Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân S khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ, cư trú: số D đường Q, Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thanh toán số tiền vốn và lãi vay còn nợ là 282.323.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTD ngày 12/4/2019. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Thạch Nguyễn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân S về việc yêu cầu ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ trả số tiền gốc và lãi là 282.323.000 đồng, thấy rằng:

[3.1] Theo Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTD ngày 12/4/2019, thì Quỹ tín dụng nhân dân S cho ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ vay số tiền 170.000.000 đồng; Mục đích vay: Tiêu dùng; Phương thức: Trả lãi hàng tháng, trả vốn cuối kỳ; Thời hạn vay: 12 tháng (đến 16/4/2020); Lãi suất trong hạn: 12,60 %/năm; lãi quá hạn: 150 % lãi suất trong hạn. Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng đã cung cấp cho Tòa án bản sao có chứng thực, Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTD ngày 12/4/2019; Phụ lục hợp đồng (kèm theo Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTD ngày 12/4/2019) thể hiện ngày 16/4/2019 Quỹ tín dụng nhân dân S đã giải ngân số tiền 170.000.000 đồng cho ông P và ông Đ nhận; Một giấy đề nghị vay vốn của ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ lập ngày 10/4/2019. Theo hợp đồng và các chứng từ mà Ngân hàng cung cấp có chữ ký và chữ viết tên của ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ, sau khi ký hợp đồng ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ đã trả lãi đến hết ngày 04/10/2019 với số tiền là 10.035.100 đồng, chưa trả tiền vốn vay. Tại hồ sơ và tại Tòa, bị đơn ông Thạch Nguyễn P cũng thừa nhận ông và ông Thạch Nguyễn Đ có vay của Quỹ tín dụng nhân dân S số tiền trên. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Như vậy, có cơ sở xác định giữa Quỹ tín dụng nhân dân S và ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTD ngày 12/4/2019.

[3.2] Về tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTD ngày 12/4/2019: Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng, ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ đều có đủ tư cách chủ thể, có đủ năng lực hành vi dân sự nên chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là hợp pháp. Hợp đồng được lập thành văn bản các bên đều tự nguyện ký tên, đóng dấu xác nhận nên hình thức hợp đồng hợp pháp. Các đương sự thỏa thuận về toàn bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết, không bị lừa dối ép buộc và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật nên có hiệu lực và buộc các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo hợp đồng.

[3.3] Quỹ tín dụng nhân dân S1 đã giải ngân cho ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ nhận đủ số tiền vốn vay là 170.000.000 đồng, nhưng ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ đã không trả tiền vốn và lãi vay cho Ngân hàng theo đúng cam kết. Tính đến nay Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTD ngày 12/4/2019 đã hết hạn nhưng ông P và ông Đ chỉ trả cho Q tín dụng nhân dân Sóc Trăng số tiền

lãi là 10.035.100 đồng; chưa trả tiền vốn vay. Như vậy, ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ đã vi phạm Khoản 7 Điều 1 Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Do đó, Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng yêu cầu ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ thanh toán toàn bộ số tiền vốn vay còn nợ là 170.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu trả lãi của nguyên đơn: Tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng thì các bên thỏa thuận lãi suất cho vay trong hạn 12,60 %/năm; Lãi suất quá hạn: 150%, lãi suất trong hạn. Xét thấy, mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng N Quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng; Sau khi vay, ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn và tiền lãi theo hợp đồng nên từ ngày 17/4/2020 Quỹ tín dụng nhân dân S đã chuyển toàn bộ khoản vay của ông Thạch Nguyễn P và Thạch Nguyễn Đ sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất quá hạn là 18,9%/năm là đúng theo khoản 1 Điều 6 Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng yêu cầu ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ phải thanh toán số tiền lãi trong hạn tính từ ngày 04/10/2019 đến ngày 16/04/2020 là 11.443.600 đồng và lãi quá hạn tính từ ngày 17/04/2020 đến ngày 06/6/2023 là 100.879.400 đồng, là phù hợp với hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết và khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và số tiền lãi nêu trên nguyên đơn đã tính đúng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền vốn và lãi mà bị đơn ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng là 282.323.000 đồng.

[3.5]. Đối với yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 07/6/2023 cho đến khi ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, xét yêu cầu này là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết cũng như theo quy định tại Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

[4.1] Xét thấy Hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn với bị đơn được lập thành văn bản, có công chứng hợp đồng, các đương sự thỏa thuận về toàn bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết nên về hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định tại quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất

đai 2013. Ngoài ra, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã được các bên thực hiện đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm nên có hiệu lực và buộc các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo hợp đồng.

[4.2] Theo Điều 1 và Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1664/HĐTC ngày 12/4/2019 thì ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ đã dùng quyền sử dụng thửa đất số 511, tờ bản đồ số 01, diện tích 50m² (loại đất ODT) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 828630 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 16/12/1998, đã chỉnh lý biên động (để thừa kế) cho ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ ngày 09/4/2019 để bảo đảm cho khoản tiền vay, tiền lãi phát sinh (kể cả lãi quá hạn) cho Q Tín dụng Sóc Trăng tại Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTD ngày 12/4/2019 với số tiền vốn vay là 170.000.000 đồng, nên có căn cứ để xác định Hợp đồng thế chấp nêu trên là để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi của ông Thạch Nguyễn Đ và ông Thạch Nguyễn P tại Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTC.

[4.3] Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 đối với tài sản thế chấp đã thể hiện:

“Phần đất thế chấp tại thửa đất số 511, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp hẻm 417 số đo 6,4m;*
- Hướng Tây giáp phần đất của hộ Thạch Nguyễn P (phần chưa được công nhận trên giấy) có số đo 6,3m;*

- Hướng Nam giáp thửa đất 18 có số đo 8,36m;

- Hướng Bắc giáp thửa 291 có số đo 7,5m;

Diện tích 50m² loại đất ODT

** Phần diện tích đất ngoài giấy chứng nhận đã xây dựng nhà ở:*

- Hướng đông giáp thửa đất của hộ Thạch Nguyễn P (đã được cấp giấy) số đo 6,3m;

- Hướng Tây giáp đường V có số đo 6,2m

- Hướng Nam giáp thửa đất 18 có số đo 11,24m

- Hướng Bắc giáp thửa 291 có số đo 11,25m

Diện tích 70,3m²

** Phần tài sản gắn liền trên đất:*

- Căn nhà trệt diện tích: 101,4 m² (kết cấu: nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, mái tol, trần la phong), căn nhà có một phần diện tích nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

- Nhà vệ sinh bên hông, diện tích: (1,0m x 1,8m) = 1,8m²; Kết cấu: nền lát gạch men, vách tường gạch, mái che tạm, nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

- Sân xi măng bên hông diện tích 15m², có một phần diện tích nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, diện tích nhà và đất thực tế ông Thạch Nguyễn Đ, ông Thạch Nguyễn P sử dụng là 120,3m² (trong đó có 70,3m² nằm trong hành lang lộ giới đường V, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[4.4] Xét thấy, tại Công văn số 234/CNTPST ngày 28/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S có ý kiến đối với phần đất 70,3m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 828630 và tài sản gắn liền với diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: “Do phần diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chính lý sang tên ông Thạch Nguyễn Đ và ông Thạch Nguyễn P nên Chi nhánh chưa có cơ sở phúc đáp theo yêu cầu của Tòa án. Điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai 2013 và Điều 31, điểm c khoản 4 Điều 56 và Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”. Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”, vì vậy phần diện tích đất 70,3m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được xem là tài sản thế chấp.

[4.5]. Đối với tài sản gắn liền trên đất: Thấy rằng Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng đã cung cấp cho Tòa án biên bản thỏa thuận ngày 12/4/2019 của ông P và ông Đ với nội dung là đồng ý thế chấp đất, nhà ở và công trình phụ trên đất cho Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng. Tại hồ sơ và tại Toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn ông Thạch Nguyễn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch H thống nhất toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại số D đường Q (nay là đường V) Khóm E, Phường B, thành phố S thuộc quyền sở hữu của ông P và ông Đ và đồng ý để Quỹ tín dụng nhân dân S phát mãi thu hồi nợ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự 2015: “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Tại Điều 6 Hợp đồng thế chấp số 1664/HĐTC: “Trong trường hợp hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên thế chấp không thực hiện hoặc

thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu xử lý tài sản theo phương thức: Phát mại để thu hồi nợ (bao gồm nợ gốc, lãi và lãi phạt)... ” và khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010: “Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật”.

Từ những phân tích trên, xét thấy Quỹ Tín dụng nhân dân Sóc Trăng yêu cầu trong trường hợp ông P, ông Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 511, tờ bản đồ số 01, diện tích 50m² (loại đất ODT) tọa lạc tại Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp số 1664/HĐTC ngày 12/4/2019 và toàn bộ tài sản trên đất là căn nhà trệt diện tích 101,4m²; nhà vệ sinh 1,8m² và sân xi măng bên hông diện tích 15m² để thu hồi nợ, là có cơ sở chấp nhận.

[5] Như đã phân tích trên, đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào Điều 157 và Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ông Thạch Nguyễn Đ và ông Thạch Nguyễn P phải chịu số tiền là 950.000 đồng. Do Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng đã tạm ứng trước nên sau khi ông Đ và ông P giao nộp thì hoàn trả cho Q tín dụng nhân dân Sóc Trăng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Bị đơn ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 14.116.150 đồng theo quy định khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;
- Điều 317, Điều 318, Điều 319, Khoản 1 Điều 325, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 3 Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013;
- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân S:

- Buộc ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ cùng liên đới có nghĩa vụ trả cho Q tín dụng nhân dân Sóc Trăng số tiền vốn và lãi tính đến hết ngày 06/6/2023 là 282.323.000 đồng (trong đó, tiền vốn: 170.000.000 đồng; lãi trong hạn tính từ 04/10/2019 đến ngày 16/04/2020 là 11.443.600 đồng và lãi quá hạn tính từ ngày 17/04/2020 đến hết ngày 06/6/2023 là 100.879.400 đồng).

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1664/HĐTD ngày 12/4/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

- Khi án có hiệu lực pháp luật, Quỹ tín dụng nhân dân S có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ không thanh toán số tiền trên thì Quỹ tín dụng nhân dân S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 50,0 m², mục đích sử dụng (ODT: 50,0 m²) tại thửa đất số 511, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 828630 do UBND tỉnh S cấp ngày 16/12/1998, đã chỉnh lý biến động (để thừa kế) cho ông Thạch Nguyễn P, ông Thạch Nguyễn Đ ngày 09/4/2019 (theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 1664/HĐTC ngày 12/4/2019) và tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ, gồm:

+ Căn nhà trệt diện tích: 101,4 m² (kết cấu: nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, mái tol, trần la phong), căn nhà có một phần diện tích nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

+ Nhà vệ sinh bên hông, diện tích: $(1,0m \times 1,8m) = 1,8m^2$; Kết cấu: nền lát gạch men, vách tường gạch, mái che tạm, nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

+ Sân xi măng bên hông diện tích $15m^2$, có một phần diện tích nằm trên phần đất thuộc hành lang lộ giới, chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Thạch Nguyễn P và ông Thạch Nguyễn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 14.116.150 đồng.

Quỹ tín dụng nhân dân S1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.100.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000942 ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về chi phí tố tụng: ông Thạch Nguyễn Đ và ông Thạch Nguyễn P phải chịu số tiền là 950.000 đồng. Do Quỹ tín dụng nhân dân Sóc Trăng đã tạm ứng trước nên sau khi ông Đ và ông P giao nộp thì hoàn trả cho Q tín dụng nhân dân Sóc Trăng.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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, Điều 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TP Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- Lưu HSVA.

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

Lâm Thị Kim Hằng