| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ BẠC LIÊU**<br>**TỈNH BẠC LIÊU**<br>Bản án số:74/2023/DS-ST<br>Ngày 12-7-2023<br>*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng* | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Hồng Trinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Tuấn Kiệt

2. Ông Trần Văn Nhớ

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Hà Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Tố Như – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 394/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp "*Hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2023/QĐXX-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* **Ngân hàng thương mại cổ phần Q (NCB);** trụ sở chính: Số 28C-28D B1, phường H1, quận H2, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H3– chủ tịch hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thu H4- Phó Phòng phụ trách phòng Tố tụng XLN- Trung tâm xử lý nợ - Ngân hàng TMCP Q (theo giấy ủy quyền số số 56/2023/UQ-NCB ngày 24/4/2023); người được ủy quyền lại: Bà Phạm Thị Thanh T5– Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ và/hoặc ông Trần Văn L1 – Chuyên viên tín dụng- Ngân hàng TMCP Q chi nhánh Bạc Liêu (giấy ủy quyền số 118/2023/UQ-NCB ngày 07/7/2023).

*Bị đơn:* Bà **Trần Thị Ngọc H**, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 81/403, khóm D, phường H5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà **Tăng Thị Thu T**, sinh năm 1958. Địa chỉ: 88/346C, khóm D, phường H5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2023)

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

1/ Bà **Trần Ngọc N**, sinh năm 1965 và ông **Huỳnh Q**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 81/403, khóm D, phường H5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông Q: Bà **Tăng Thị Thu T**, sinh năm 1958. Địa chỉ: 88/346C, khóm D, phường H5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2023)

2/ Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1982. Địa chỉ: khóm D, phường H5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà **Tăng Thị Thu T**, sinh năm 1958. Địa chỉ: 88/346C, khóm D, phường H5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2023)

(Bà T5 và bà T có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy quyền Ngân hàng thương mại cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày*:

Bà Trần Thị Ngọc H cùng với Ngân hàng TMCP Nam Việt – Chi nhánh Bạc Liêu nay là Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) - Chi nhánh Bạc Liêu đã ký kết Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 113/11/HĐHM/117-11 ngày 26/09/2011: Số tiền vay: 750.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn nuôi tôm công nghiệp; Ngày nhận nợ: ngày 26/09/2011; Thời hạn vay:12 tháng; Lãi suất vay (LSV): Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên là 25.12%/năm; lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả lãi: 10% lãi suất trong hạn áp dụng cho phần lãi chậm trả. Ngày 26/09/2011, Ngân hàng đã giải ngân và bà Trần Thị Ngọc H đã nhận nợ toàn bộ số tiền nêu trên theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm Khế ước nhận nợ số 01/11/HĐTD/117-11 ngày 26/09/2011.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà H đã thế chấp tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 05 diện tích: 600,7 m2, trong đó đất OĐT: 300m2; Đất CLN: 300,7m2; địa chỉ: Khóm D, Phường H5, Thành phố Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617584, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00379 do UBND Thị xã Bạc Liêu (nay là Thành phố Bạc Liêu) cấp ngày 23/11/2005 cho bà Trần Thị Ngọc H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/11/HĐTC-BĐS/117-11 ngày 26/09/2011 công chứng số 3542, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/09/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng trên, bà H chưa thanh toán được số tiền nợ vốn và chỉ thanh toán được một phần tiền lãi cho Ngân hàng nên bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tính đến nay bà Trần Thị Ngọc H còn nợ lại Ngân hàng là 3.163.840.985 đồng, cụ thể: nợ gốc 750.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 12.333.522 đồng, lãi quá hạn: 2.352.881.250 đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 48.626.213 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Ngọc H phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 12/7/2023 là 3.115.214.772 đồng, cụ thể: nợ gốc 750.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 12.333.522 đồng, lãi quá hạn: 2.352.881.250 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 13/7/2023 theo thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký. Nếu bà Trần Thị Ngọc H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết để Ngân hàng thu hồi nợ; Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Trần Thị Ngọc H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng. Đối với lãi phạt chậm trả lãi là 48.626.213 đồng thì Ngân hàng không yêu cầu thanh toán số tiền này, so với đơn khởi kiện trong phần tiền lãi Ngân hàng có yêu cầu bà H thanh toán tiền lãi phạt chậm trả lãi nay Ngân hàng rút lại yêu cầu đối với khoản tiền lãi này, không yêu cầu gì khác.

*Trong quá trình tố tụng tại Tòa, bà Tăng Thị Thu T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong vụ án có ý kiến trình bày như sau*: Bà H thừa nhận có vay Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam số tiền 750.000.000 đồng theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 113/11/HĐHM/117-11 ngày 26/09/2011 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm Khế ước nhận nợ số 01/11/HĐTD/117-11 ngày 26/09/2011. Để đảm bảo cho khoản vay trên bà H có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/11/HĐTC-BĐS/117-11 ngày 26/09/2011 công chứng số 3542, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/09/2011, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 05 diện tích: 600,7 m2, trong đó đất ODT: 300m2; Đất CLN: 300,7m2; địa chỉ: Khóm 3, Phường 2, Thành phố Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617584, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00379 do UBND Thị xã Bạc Liêu (nay là Thành phố Bạc Liêu) cấp ngày 23/11/2005 cho Bà Trần Thị Ngọc H. Tuy nhiên do gặp khó khăn về kinh tế nên bà H đã không thanh toán được khoản tiền vốn nào cho Ngân hàng, bà H chỉ thanh toán được một phần tiền lãi cho Ngân hàng. Bà H thừa nhận còn nợ lại Ngân hàng số tiền vốn vay là nợ gốc 750.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn 12.333.522 đồng, lãi quá hạn: 2.352.881.250 đồng. Nay đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc thanh toán tiền vốn gốc thì bà H đồng ý, riêng về số nợ lãi thì bà H xin được giảm một phần tiền lãi do hiện nay bà H rất khó khăn về kinh tế. Đồng thời, trong trường hợp không trả được nợ thì bà H đồng ý việc xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, không có yêu cầu gì khác.

*Trong quá trình tố tụng tại Tòa, bà Tăng Thị Thu T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Q và bà Trần Ngọc N trình bày như sau:* Ông Q và bà N xác định toàn bộ diện tích đất và cấu trúc căn nhà của bà H trên đất là tài sản của bà H. Nếu trong trường hợp bà H không thanh toán

được nợ thì ông Q và bà N đồng ý giao tài sản để cơ quan có thẩm quyền xử lý để Ngân hàng thu hồi nợ, không có yêu cầu gì khác.

*Tại phiên tòa*:

*Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Q trình bày*: Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Ngọc H thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền nợ tính đến ngày 12/7/2023 là 3.115.214.772 đồng, cụ thể: nợ gốc 750.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 12.333.522 đồng, lãi quá hạn: 2.352.881.250 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 13/7/2023 theo thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký. Đối với lãi phạt chậm trả lãi Ngân hàng rút lại yêu cầu này, Ngân hàng không yêu cầu bà H trả số tiền lãi phạt chậm trả lãi. Nếu bà Trần Thị Ngọc H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết để Ngân hàng thu hồi nợ, không yêu cầu gì khác.

*Bà Tăng Thị Thu T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày*: Bà H đồng ý thanh toán số tiền nợ vốn gốc và xin giảm một phần tiền lãi cụ thể là trả khoản 800.000.000 đồng để bà H có thể chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H, ông Q, bà N và ông H không đồng ý giao tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền xử lý để Ngân hàng thu hồi nợ vì đây là nơi ở duy nhất của những người này ở, không có yêu cầu gì khác.

Không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:*

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- *Về việc giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử:

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do rút yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với bà Trần Thị Ngọc H về số tiền chậm trả lãi.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với bà Trần Thị Ngọc H về việc bà H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền nợ tính đến ngày 12/7/2023 là 3.115.214.772 đồng, cụ thể: nợ gốc 750.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 12.333.522 đồng, lãi quá hạn: 2.352.881.250 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 13/7/2023 theo thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký. Nếu bà Trần Thị Ngọc H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết để Ngân hàng thu hồi nợ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đồng bị đơn bà Trần Thị Ngọc H có nơi cư trú tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn có quyền rút một phần yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do rút yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với bà Trần Thị Ngọc H về số tiền lãi chậm trả lãi.

[3] Về việc áp dụng pháp luật: Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 113/11/HĐHM/117-11 ngày 26/09/2011 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm Khế ước nhận nợ số 01/11/HĐTD/117-11 ngày 26/09/2011 giao kết thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, nội dung của Hợp đồng đang được thực hiện có nội dung khác với Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[4] Xét Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 113/11/HĐHM/117-11 ngày 26/09/2011 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm Khế ước nhận nợ số 01/11/HĐTD/117-11 ngày 26/09/2011 thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận có ký kết Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 113/11/HĐHM/117-11 ngày 26/09/2011 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm Khế ước nhận nợ số 01/11/HĐTD/117-11 ngày 26/09/2011, nội dung thể hiện việc Ngân hàng TMCP Nam Việt (nay là NH TMCP Q) đã cho bà H vay số tiền 750.000.000 đồng. Đối với thỏa thuận tiền lãi phạt chậm trả lãi, thấy rằng:

[4.1] Theo khoản 1 Điều 34 Thông tư số 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, đối với các hợp đồng tín dụng ký kết trước ngày 15/3/2017 thì '*Tổ chức tín dụng và khách hàng tiếp tục thực hiện các nội dung trong hợp đồng tín dụng đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký kết hợp đồng đó.*';

[4.2] Theo khoản 1 Điều 7 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, quy định*" Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật*

*Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất."*;

[4.3] Theo Điều 1 quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (sau đây gọi tắt là quy chế cho vay), *"Quy chế này quy định về việc cho vay bằng Đồng Việt Nam, ngoại tệ của tổ chức tín dụng đối với khách hàng không phải là tổ chức tín dụng, nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống."*;

[4.4] Theo Điều 6 và điểm c khoản 2 Điều 24 của quy chế cho vay, khách hàng vay vốn của tổ chức tín dụng phải đảm bảo *"Hoàn trả nợ gốc và lãi vốn vay đúng thời hạn đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng."* và có nghĩa vụ *"Trả nợ gốc và lãi vốn vay theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng*".

[4.5] Ngoài ra, quy chế cho vay không có nội dung quy định tổ chức tín dụng có quyền phạt trên lãi chậm trả nên thỏa thuận của các bên của hợp đồng tín dụng theo đó bên vay phải trả thêm lãi phạt trên số tiền lãi vay chậm trả là không phù hợp với quy định của quy chế cho vay nên thỏa thuận này không có hiệu lực và tại phiên tòa nguyên đơn đã rút lại yêu cầu đối với tiền lãi phạt chậm trả lãi nên Hội đồng xét xử đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[5] Ngoài nội dung nêu trên thì hợp đồng tín dụng có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định về hoạt động ngân hàng của ngân hàng thương mại, về lãi suất trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng, về cấp và chấm dứt cấp tín dụng, về xử lý nợ, được quy định tại Điều 91, Điều 95, điểm d khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 7, 9, 10, 11, 13, 17, 22, 24, 25 của quy chế cho vay, Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của 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, nên là hợp đồng có hiệu lực.

[6] Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền vay là 750.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bị đơn chưa thanh toán được khoản tiền vốn nào và chỉ thanh toán được một phần tiền lãi. Từ ngày 26/9/2012, do bị đơn vi phạm việc trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng nên khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Hiện nay, bị đơn thừa nhận còn nợ lại nguyên đơn tổng số nợ là 3.115.214.772 đồng, cụ thể: nợ gốc 750.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 12.333.522 đồng, lãi quá hạn: 2.352.881.250 đồng nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận ý kiến này của nguyên đơn.

[7] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ là 3.115.214.772 đồng, cụ thể: nợ gốc 750.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 12.333.522 đồng, lãi quá hạn: 2.352.881.250 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 13/7/2023 theo thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký, thấy rằng: Căn cứ Điều 5 của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm Khế ước nhận nợ số 01/11/HĐTD/117-11 ngày 26/09/2011 quy định về việc trả các khoản phải trả. Vì vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền còn nợ là 3.115.214.772 đồng,

cụ thể: nợ gốc 750.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 12.333.522 đồng, lãi quá hạn: 2.352.881.250 đồng thì Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Đồng thời căn cứ nội dung các Hợp đồng đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thì bị đơn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trên khoản nợ gốc chưa thanh toán theo nội dung thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[8] Xét bị đơn đề nghị trả nợ gốc và lãi số tiền 800.000.000 đồng, xin miễn toàn bộ phần lãi còn lại nhưng không được nguyên đơn chấp nhận, nên đề nghị này không có cơ sở xemxét.

[9] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/11/HĐTC-BĐS/117-11 ngày 26/09/2011 công chứng số 3542, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/09/2011, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 05 diện tích: 600,7 m2, trong đó đất OĐT: 300m2; Đất CLN: 300,7m2; địa chỉ: Khóm 3, Phường 2, Thành phố Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617584, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00379 do UBND Thị xã Bạc Liêu (nay là Thành phố Bạc Liêu) cấp ngày 23/11/2005 cho Bà Trần Thị Ngọc H. Hợp đồng được các bên tự nguyện xác lập; có hình thức, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 122, 123, 124, 323, 342, 343, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 105, Điều 106, Điều 111 của Luật Đất đai năm 2003 (nay là các Điều 117, 118, 119, 295, 298, 317, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166, Điều 175, Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013), khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/11/HĐTC-BĐS/117-11 ngày 26/09/2011 có hiệu lực.

[10] Qua xem xét thẩm định tại chỗ đất thế chấp hiện trạng trên đất có các tài sản gồm:

- Một căn nhà kết cấu khung cột sắt tiền chế, mái tole, nền lát gạch men, vách xây tường, 02 vách bên cáo 2,45m, phía trên đóng tole thiếc, mặt tiền và vách sau xây tường diện tích 05m x 12,7m = 63,5m$^2$, tài sản này của ông H và hiện do ông Nguyễn Văn H quản lý sử dụng.

- Một căn nhà chính kết cấu khung cột bê tông, cốt thép mặt tiền xây dường gạch và vách sau, nền lát gạch men, xây tường 02 vách bên cao 2,4m, phía trên đóng thiếc mái lợp tole diện tích 05m x 11,7m = 58,5m$^2$

- Một nhà phụ có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường gạch, mái lợp tole, nền láng xi măng, có nhà vệ sinh (diện tích 1,9m x 2,05m = 3,9m$^2$), vách xây tường gạch, nền lát gạch men, mái lợp tole thiếc diện tích 5,8m x 8,6m = 49,88m$^2$

- Một nhà phụ kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường gạch, nền lát gạch tàu, mái lợp tole xi măng diện tích 03m x 10,8m = 32,4m$^2$.

- Một mái che phía trước có kết cấu bê tông cốt thép, đòn tay dầu, mái lợp tole xi măng, nền láng xi măng diện tích 05m x 3,1m = 15,5m$^2$.

- Một mái che phía sau kết cấu khung cột sắt tiền chế, mái lợp tole xi măng, nền lắng xi măng diện tích 05m x 08m = 40m$^2$.

Các tài sản này thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Ngọc H và hiện do bà H, ông Huỳnh Q và bà Trần Thị Ngọc N ở tại đây.

[11] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán nợ đầy đủ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Thấy rằng:

[11.1] Đối với quyền sử dụng đất thế chấp và các tài sản thuộc quyền sở hữu của bị đơn gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhưng căn cứ vào khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quy định "*Nếu tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp cũng được xem là tài sản thế chấp cho bên B, ngay cả khi trong hợp đồng thế chấp không mô tả các tài sản gắn liền với đất đó* " nên các tài sản thuộc quyền sở hữu của bị đơn gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp cũng thuộc phạm vi tài sản thế chấp. Nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định tại Điều 336, Điều 338, Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 299, Điều 303, Điều 307 Bộ luật Dân sự năm 2015) nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần này.

[11.2] Tuy nhiên, trên thửa đất thế chấp còn có các tài sản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sở hữu, quản lý sử dụng. Áp dụng nội dung 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 quy định: " *Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)".* Vì vậy, ông H là chủ sở hữu tài sản gắn liền trên đất thế chấp nhưng không phải là người sử dụng đất nên trong trường hợp ông H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản của mình thì được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải trả giá trị các tài sản gắn liền. Trường hợp ông H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì như đã nhận định trên hợp đồng thế chấp tài sản không vô hiệu, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm cả các tài sản

của ông H gắn liền với tài sản thế chấp. Ông H có quyền yêu cầu giải quyết đòi giá trị các tài sản trên đất thế chấp trong một vụ án khác.

[12] Xét yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Trần Thị Ngọc H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng là vấn đề thi hành án nên không đặt ra xem xét.

[13] Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[14] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, bà Trần Thị Ngọc H phải chịu toàn bộ, Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã dự nộp 600.000 đồng, bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q 600.000 đồng.

[15] Về án phí:

- Bà Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên bà H được miễn toàn bộ án phí.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Q yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã nộp 49.110.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008187 ngày 07/12/2022, Ngân hàng thương mại cổ phần Q được hoàn lại toàn bộ.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 5; khoản 2 Điều 71; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 122, 123, 124, 323, 342, 343, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 7 Nghị Quyết 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.

- 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;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; 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.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do rút yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với bà Trần Thị Ngọc H về số tiền lãi phạt chậm trả lãi.

2/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với bà Trần Thị Ngọc H.

3/. Buộc bà Trần Thị Ngọc H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng là 3.115.214.772 (*Ba tỷ một trăm mười lăm triệu hai trăm mười bốn ngàn bảy trăm bảy mươi hai)* đồng, cụ thể: nợ gốc 750.000.000 (*Bảy trăm năm mươi triệu*) đồng; nợ lãi trong hạn 12.333.522 (*mười hai triệu ba trăm ba mươi ba ngàn năm trăm hai mươi hai*) đồng, lãi quá hạn: 2.352.881.250 (*Hai tỷ ba trăm năm mươi hai triệu tám trăm tám mươi mốt ngàn hai trăm năm mươi*) đồng.

4/. Kể từ ngày 13/7/2023, bà Trần Thị Ngọc H phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trên tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên, 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.

5/. Trường hợp bà Trần Thị Ngọc H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc không thanh toán nợ đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

+ Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất sau:

- Quyền sử dụng đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 05 diện tích 600,7 m2, trong đó đất OĐT: 300m2; Đất CLN: 300,7m2; địa chỉ: Khóm 3, Phường 2, Thành phố Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617584, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00379 do UBND Thị xã Bạc Liêu (nay là Thành phố Bạc Liêu) cấp ngày 23/11/2005 cho bà Trần Thị Ngọc H và các tài sản trên đất gồm:

- Một căn nhà chính kết cấu khung cột bê tông, cốt thép mặt tiền xây dường gạch và vách sau, nền lát gạch men, xây tường 02 vách bên cao 2,4m, phía trên đóng thiếc mái lợp tole diện tích 05m x 11,7m = 58,5m$^2$; Một nhà phụ có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường gạch, mái lợp tole, nền láng xi măng, có nhà vệ sinh (diện tích 1,9m x 2,05m = 3,9m$^2$), vách xây tường gạch, nền lát gạch men, mái lợp tole thiếc diện tích 5,8m x 8,6m = 49,88m$^2$; Một nhà phụ kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường gạch, nền lát gạch tàu, mái lợp tole xi măng diện tích 03m x 10,8m = 32,4m$^2$; Một mái che phía trước có kết cấu bê tông cốt thép, đòn tay dầu, mái lợp tole xi măng, nền láng xi măng diện tích 05m x 3,1m = 15,5m$^2$; Một mái che phía sau kết cấu khung cột sắt tiền chế, mái lợp tole xi măng, nền lắng xi măng diện tích 05m x 08m = 40m$^2$. Các tài sản này thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Ngọc H và hiện do bà H, ông Huỳnh Q và bà Trần Thị Ngọc N ở tại đây.

- Một căn nhà kết cấu khung cột sắt tiền chế, mái tole, nền lát gạch men, vách xây tường, 02 vách bên cáo 2,45m, phía trên đóng tole thiếc, mặt tiền và vách sau xây tường diện tích 05m x 12,7m = 63,5m$^2$, tài sản này của ông H và hiện do ông Nguyễn Văn H quản lý sử dụng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản do ông H sở hữu thì ông H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị các tài sản gắn liền trên đất. Trường hợp ông H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản do ông H sở hữu thì buộc ông H di dời, giao lại các tài sản khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản để thi hành án. Ông H có quyền yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại giá trị các tài sản của mình trên đất thế chấp trong một vụ án độc lập khác.

6/. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà H trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 600.000 (*Sáu trăm ngàn*) đồng.

7/. Về án phí:

- Bà Trần Thị Ngọc H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên bà H được miễn toàn bộ án phí.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã nộp 49.110.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008187 ngày 07/12/2022 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, Ngân hàng thương mại cổ phần Q được hoàn lại toàn bộ.

Trường hợp bản án 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND Tp. Bạc Liêu;
-CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
-Đương sự;
-Lưu HS.

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

**Ngô Hồng Trinh**