

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 83/2024/DS-ST
Ngày: 09-9-2024
V/v: Tranh chấp Hợp đồng
tín dụng, Hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Luân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hứa Phận

2. Ông Nguyễn Thanh Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Mỹ Anh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thư - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2024/TLST-DS, ngày 07 tháng 02 năm 2024, về “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N2;

Địa chỉ: Số B, L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thanh H, Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng A Chi nhánh T3; địa chỉ: Số B, Đường T, Ấp A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đại diện theo Văn bản ủy quyền số 55/GUQ-NHNoTT ngày 12-3-2024 (có mặt).

- Các bị đơn:

1. Ông Trần Thanh T, sinh năm: 1972; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm: 1974; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị N, sinh năm: 1993; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
2. Ông Trần Hoàng K, sinh năm: 1995; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
3. Bà Phạm Thị Đ; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
4. Ông Trần Thanh V; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
5. Bà Trương Thị Oanh E; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
6. Ông Trần Minh N1, sinh năm: 1973; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
7. Ông Lê Văn M, sinh năm: 1984; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
8. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1951; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 06-11-2023, nguyên đơn Ngân hàng N2 trình bày:*

Ngày 10-8-2018, Ngân hàng N2 đã giải ngân cho ông Trần Thanh T số tiền vốn vay 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số TD.18.074/HĐTD ngày 10-8-2018 để chi phí tiêu dùng đời sống; thời hạn vay 60 tháng; trả theo phân kỳ hằng năm, mỗi năm trả 46.000.000 đồng; lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo khoản vay, ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 có thể chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc các Thửa số 361, 460, 461, 464 và 465, cùng Tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 333803, sổ vào sổ cấp GCN: 0143 ngày 25-02-2004; số AB 192464, sổ vào sổ H00123, ngày 16-5-2005 và số AC 746000, sổ vào sổ H00151 ngày 13-10-2005 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trần Thanh T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HN500.15/HĐTC ngày 15-6-2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TD.18.074/HĐTC ngày 09-8-2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T đã không thực hiện đúng như cam kết trong hợp đồng, Ngân hàng đã gửi thông báo nợ đến hạn, quá hạn để ông T thanh toán nợ cho Ngân hàng, cán bộ ngân hàng cũng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông vẫn không thực hiện thanh toán nợ vay và lãi đúng hạn.

Ngân hàng N2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải thanh toán cho Ngân hàng N2 toàn bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 02-10-2023, cụ thể: nợ gốc 89.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 3.609.986 đồng; nợ lãi quá hạn là 7.434.511 đồng; tổng số tiền là 100.044.497 đồng (Một trăm triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn, bốn trăm chín mươi bảy đồng).

2. Trường hợp, ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N2 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ vay.

** Đối với các bị đơn ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1:* Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho các bị đơn tại nơi cư trú do bà Phạm Thị Đ là mẹ sống cùng nhà nhận thay các văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định pháp luật. Kể từ khi thụ lý vụ án, các bị đơn ông T và bà T1 không nộp văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành xác minh ghi ý kiến của các bị đơn ông T và bà T1 tại nơi cư trú nhưng không được nên không có lời trình bày.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03-6-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh M1 trình bày:*

Vào năm 2021, ông M1 có nhận cõ 04 công tằm cây đất ruộng của ông T và bà T1 tại Thửa đất 465, Tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 2,5 lượng vàng, khi nhận cõ đất hai bên có làm giấy viết tay, ông M1 có biết đất đang thế chấp cho Ngân hàng. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông T và bà T1 thì ông M1 không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông M1 sẽ tự thỏa thuận với ông T và bà T1. Trường hợp Ngân hàng có yêu cầu phát mãi đối với phần đất ông M1 cõ thì ông M1 đồng ý giao đất cho cơ quan có thẩm quyền phát mãi theo quy định.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03-6-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Ông S và ông T có thỏa thuận miệng về việc đổi đất để thuận tiện sử dụng cách nay hơn 10 năm. Kể từ khi đổi đất, ông S sử dụng ổn định phần đất của ông T, nhưng việc ông T mang phần đất đã đổi thế chấp cho Ngân hàng từ khi nào thì ông S không biết. Do đó, việc ngân hàng khởi kiện ông T và bà T1 đòi tiền vay và xử lý tài sản thế chấp thì ông S không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp Ngân hàng có yêu cầu phát mãi đối với phần đất ông T đổi cho S thì ông S sẽ tự thỏa thuận yêu cầu ông T trả lại phần đất đã đổi và ông S đồng ý giao đất cho cơ quan có thẩm quyền phát mãi theo quy định.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03-6-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh N1 trình bày:*

Ông N1 có thuê đất ruộng của ông T và bà T1 sử dụng hằng năm với giá 2.000.000 đồng/công, đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông T và bà T1 thì ông N1 không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông N1 sẽ tự thỏa thuận với ông T và bà T1 về việc thuê đất. Trường hợp Ngân hàng

có yêu cầu phát mãi đối với phần đất ông N1 thuê thì ông N1 đồng ý giao đất cho cơ quan có thẩm quyền phát mãi theo quy định.

** Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh V, Trương Thị Oanh E, Trần Hoàng K, Trần Thị N và bà Phạm Thị Đ:* Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này tại nơi cư trú theo quy định pháp luật. Kể từ khi thụ lý vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này không nộp văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành xác minh ghi ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này tại nơi cư trú nhưng không được nên không có lời trình bày.

** Tại phiên họp công kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 15-7-2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh H trình bày:*

Nguyên đơn thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải thanh toán cho Ngân hàng N2 toàn bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 15-7-2024, cụ thể: nợ gốc 67.000.000 đồng; nợ lãi 20.123.401 đồng; tổng cộng là 87.123.401 đồng (Tám mươi bảy triệu, một trăm hai mươi ba nghìn, bốn trăm lẻ một đồng).

2. Buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải thanh toán phần lãi phát sinh đối với phần vốn vay còn nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng N2 kể từ ngày 16-7-2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N2 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp đối với Thửa đất 465, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 746000, sổ vào sổ H00151 ngày 13-10-2005 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trần Thanh T để thu hồi nợ vay.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh H trình bày: Ngân hàng N2 yêu cầu ông T và bà T1 phải liên đới thanh toán tiền vốn vay 67.000.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày 09-9-2024 là 21.742.415 đồng; tổng số là 88.742.415 đồng (Tám mươi tám triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm mười lăm đồng). Đồng thời, ông T và bà T1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh đối với số tiền vốn vay còn nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, kể từ ngày 10-9-2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp, ông T và bà T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N2 được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất tại Thửa đất 465, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 746000, sổ vào sổ H00151 ngày 13-10-2005 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trần Thanh T để thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay là đúng, đầy đủ theo quy định pháp luật tố tụng; đối với nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nhưng không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau khi đối chiếu Hợp đồng tín dụng số TD.18.074/HĐTD ngày 10-8-2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HN500.15/HĐTC ngày 15-6-2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TD.18.074/HĐTC ngày 09-8-2018 được ký kết giữa các bị đơn với Ngân hàng và Bảng kê tính lãi ngày 09-9-2024 thì yêu cầu khởi kiện là có cơ sở. Căn cứ vào các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; các Điều 299, 317, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm các bị đơn ông T và bà T1 chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng, Ngân hàng N2 khởi kiện yêu cầu ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán toàn bộ khoản tiền vay và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, trường hợp không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa, các đương sự đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng các bị đơn ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, ông Trần Hoàng K, bà Phạm Thị Đ, ông Trần Thanh V, bà Trương Thị Oanh E, ông Trần Minh N1, ông Lê Văn M và ông Nguyễn Văn S đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các bị đơn ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu ông T và bà T1 phải thanh toán cho Ngân hàng N2 toàn bộ tiền vốn vay 67.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 09-9-2024 là 21.742.415 đồng, tổng số tiền là 88.742.415 đồng (Tám mươi tám triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm mười lăm đồng). Trường hợp ông T và bà T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N2 được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất 465, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 746000, số vào sổ H00151 ngày 13-10-2005 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trần Thanh T để thu hồi nợ. Xét thấy, việc thay đổi nội dung khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về nội dung khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Ngày 10-8-2018, Ngân hàng N2 đã giải ngân cho ông T vay số tiền 230.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số TD.18.074/HĐTD ngày 10-8-2018 để chi phí tiêu dùng đời sống, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Để bảo đảm khoản vay, ông T và bà T1 đại diện hộ gia đình ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HN500.15/HĐTC ngày 15-6-2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TD.18.074/HĐTC ngày 09-8-2018 thế chấp cho Ngân hàng N2 quyền sử dụng đất tại các Thửa số 361, 460, 461, 464 và 465, cùng Tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 333803, số vào sổ cấp GCN: 0143 ngày 25-02-2004; số AB 192464, số vào sổ H00123, ngày 16-5-2005 và số AC 746000, số vào sổ H00151 ngày 13-10-2005 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trần Thanh T là đúng sự thật.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn phải thanh toán tiền vốn vay và tiền lãi tính đến ngày 09-9-2024, thì thấy rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm phát sinh nợ quá hạn, tính đến ngày 09-9-2024, ông T còn nợ Ngân hàng N2 số vốn vay là 67.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 10.741.931 đồng, tiền lãi quá hạn 11.000.484 đồng, tổng số tiền là 88.742.415 đồng (Tám mươi tám triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm mười lăm đồng). Đồng thời, theo Hợp đồng tín dụng số TD.18.074/HĐTD ngày 10-8-2018 thì việc ông T vay vốn nhằm để chi phí tiêu dùng đời sống trong gia đình. Căn cứ các quy định pháp luật tại Điều 91, Điều 95 của Luật tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 7, Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Ngân hàng N2 yêu cầu các bị đơn ông T và bà T1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán toàn bộ tiền

vốn vay và tiền lãi 88.742.415 đồng (Tám mươi tám triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm mười lăm đồng) là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Ngân hàng N2 yêu cầu trường hợp ông T và bà T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N2 được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm đối với quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất 465, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Trần Thanh T để thu hồi nợ. Xét thấy, để bảo đảm cho khoản vay, ông T và bà T1 được các thành viên trong hộ là ông K và bà N ủy quyền ký Hợp đồng thế chấp số HN500.15/TĐTC ngày 15-6-2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số TD.18.074/TĐTC ngày 09-8-2018 để thế chấp cho Ngân hàng N2 quyền sử dụng đất thuộc các Thửa 361, 460, 461, 464 và 465, cùng tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Việc ký kết hợp đồng giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, việc thế chấp được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Mặt khác, Thửa đất 465, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng hiện tại do ông Lê Văn M đang quản lý sử dụng do nhận cổ từ ông T và bà T1 và xác định không có tranh chấp trong vụ án, đồng thời thống nhất giao lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất khi Ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản. Căn cứ vào khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; các Điều 299, 317, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015, việc nguyên đơn yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm đối với quyền sử dụng đất tại Thửa đất 465, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng để thu hồi nợ khi ông T và bà T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại các Thửa 361, 460, 461 và 464, cùng tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng Ngân hàng N2 không yêu cầu tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Về chi phí tố tụng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn ông T và bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ. Căn cứ vào các Điều 157 và 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc các bị đơn ông T và bà T1 phải hoàn trả cho Ngân hàng N2 toàn bộ số tiền chi phí thẩm định tại chỗ 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) mà Ngân hàng N2 đã tạm ứng thanh toán trước.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 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, do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng N2 không phải chịu án phí và được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Các bị đơn ông T và

bà T1 phải nộp án phí sơ thẩm có giá ngạch là 4.437.000 đồng (Bốn triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

[9] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì phát biểu quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 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 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 299, Điều 317, Điều 319, Điều 320, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2.

1. Buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng N2 các khoản như sau:

- Tiền vốn vay là 67.000.000 đồng;
- Tiền lãi tính đến ngày 09-9-2024 là 21.742.415 đồng;

Tổng số tiền vốn vay và tiền lãi là 88.742.415 đồng (Tám mươi tám triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm mười lăm đồng).

2. Kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2024 cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 còn phải liên đới chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số TD.18.074/HĐTD ngày 10-8-2018.

3. Kể từ ngày Ngân hàng N2 có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền vốn vay và tiền lãi nêu trên thì Ngân hàng N2 được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất 465, Tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 746000, vào sổ cấp GCN số H00151 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13-10-2005 cho hộ ông Trần Thanh T để thu hồi nợ.

Buộc ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Lê Văn M có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất 465, Tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 746000, vào sổ cấp GCN số H00151 do Ủy ban nhân

dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13-10-2005 cho hộ ông Trần Thanh T khi Ngân hàng N2 yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản để thu hồi nợ.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng N2 số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về án phí sơ thẩm:

- Hoàn trả cho Ngân hàng N2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.501.100 đồng (Hai triệu, năm trăm lẻ một nghìn, một trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000508 ngày 05-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.437.000 đồng (Bốn triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Lưu: HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Minh Luân
(Đã ký)**