

Bản án số: 03/2018/KDTM-ST

Ngày 23-5-2018

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trịnh Thị Mai Hương

Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thùy- Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa:
Ông Vũ Đình Rư - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 05 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 14/2017/TLST-KDTM ngày 20 tháng 9 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2018/QĐXX-ST ngày 27/3/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2018/QĐST-DS ngày 3 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H

Trụ sở: Ấp 4, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Khắc M – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đức B – Chức vụ: Giám đốc (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn P, huyện X, tỉnh BR-VT.

(Theo Giấy ủy quyền số 01/17/UQ-QTD ngày 12 tháng 9 năm 2017)

- Bị đơn: Ông Bành Trọng Q- sinh năm: 1965 (Có mặt);

Bà Nguyễn Thị Cao K- sinh năm: 1969 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 10, ấp 1, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H, thông qua người đại diện theo uỷ quyền trình bày :

Ngày 25/8/2015, Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H có cho ông Bành Trọng Q và bà Nguyễn Thị Cao K vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số T115/15/QTD/HĐTD. Nội dung thỏa thuận như sau: Số tiền vay 130.000.000 đồng; Lãi suất trong hạn: 1,15%/tháng; Lãi suất quá hạn: 1,725%/tháng; Thời hạn vay: 13 tháng; Mục đích sử dụng: Mua bò giống và chi phí cải tạo vườn điều;

Để đảm bảo cho các khoản vay trên thì ông Q và bà K có thể chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa số 194 tờ bản đồ số 32, có diện tích là 10692m² tại xã H, huyện X (Đất được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AA 415468 ngày 30/9/2004 cho ông Bành Trọng Q đứng tên).

**** Quá trình thực hiện hợp đồng:***

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q và bà K chỉ thanh toán được 2 tháng lãi phát sinh, sau đó không tiếp tục trả lãi và gốc khi đến hạn theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở và đôn đốc nhưng ông Q, bà K vẫn không trả nợ.

Nay, Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H yêu cầu những vấn đề sau:

- Yêu cầu ông Bành Trọng Q và bà Nguyễn Thị Cao K phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H các khoản nợ sau:

+ Nợ gốc: 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng);

+ Nợ lãi phát sinh tạm tính đến ngày 23/5/2018 là 61.818.250 đồng (Trong đó: Nợ lãi trong hạn: 16.594.500 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.223.750 đồng).

Tổng cộng: 191.818.250 đồng (Một trăm chín mươi một triệu tám trăm mười tám ngàn hai trăm năm mươi đồng).

Ngoài ra, ông Q và bà K phải tiếp tục trả lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H đối với số nợ gốc là 130.000.000 đồng, theo lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng số T115/15/QTD/HĐTD ngày 25/8/2015, kể từ ngày 24/5/2018 đến khi trả xong nợ gốc và lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 9 năm 2017, Quỹ tín dụng có yêu cầu trong trường hợp ông Q, bà K không trả nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa, Quỹ tín dụng thấy rằng: Đất thế chấp bị sai lệch về vị trí cụ thể vị trí đất thế chấp tại thửa 194 tờ bản đồ số 32 là đất trồng tràm, do người khác (không rõ họ tên, địa chỉ) sử dụng cách đây hơn 10 năm, ông Q chỉ là người

đứng tên trên thửa đất chứ không sử dụng đất nhưng khi cán bộ đến thẩm định vay vốn thì bên vay vốn lại chỉ vị trí đất khác trong đó có căn nhà cấp 4 do ông Q, bà K đang sử dụng. Do quá tin tưởng vào khách hàng nên cán bộ Tín dụng không kiểm tra lại dẫn đến việc thẩm định, định giá sai. Hiện nay, Quỹ tín dụng cũng không biết người sử dụng đất thế chấp là tổ chức, cá nhân nào nên không thể cung cấp họ tên địa chỉ cho Tòa, đề nghị không đưa họ vào tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Hợp đồng thế chấp nêu trên có sai sót do nhầm lẫn, không thể xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên Quỹ tín dụng thay đổi yêu cầu so với đơn khởi kiện ban đầu không yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu và đồng ý sẽ trả lại giấy chứng nhận QSD đất (bản gốc) cùng tiền hành làm thủ tục xóa thế chấp cho ông Q, bà K khi ông bà trả xong nợ.

Về chi phí thẩm định: Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H tự nguyện chịu toàn bộ.

Bị đơn là ông Bành Trọng Q trong bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa trình bày:

Ông Bành Trọng Q và bà Nguyễn Thị Cao K có quan hệ là vợ chồng. Vào ngày 25/8/2015, ông Q, bà K và Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H ký Hợp đồng tín dụng số T115/15/QTD/HĐTD ngày 25/8/2015 với nội dung, hình thức như hợp đồng thể hiện và như Quỹ tín dụng trình bày. Vợ chồng ông Q đã nhận đủ số tiền vay, sử dụng vốn vay đúng mục đích như thỏa thuận tại hợp đồng.

Nay, qua yêu cầu của Quỹ tín dụng, ông Q xác nhận hiện nay còn nợ các khoản tiền gốc, lãi như Quỹ tín dụng yêu cầu ở trên là đúng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh vừa qua gia đình gặp hoạn nạn (cháy nhà, vợ bệnh, làm ăn thua lỗ) nên ông Q yêu cầu Quỹ tín dụng miễn giảm lãi suất phát sinh đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn giảm tiền án phí cho vợ chồng ông.

Đối với hợp đồng thế chấp số T115/15/QTD/HĐTC ngày 25/8/2015 ký kết giữa Quỹ tín dụng cơ sở Hòa Bình và ông Q, bà K là có thật và hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, thời điểm thế chấp vợ chồng ông Q có sự nhầm lẫn giữa vị trí đất vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng so với vị trí đất thuộc thửa đất số 194 đưa ra thế chấp cho Quỹ tín dụng. Vì vậy, khi cán bộ Quỹ tín dụng đến tiến hành thẩm định, định giá đất để vay vốn thì vợ chồng ông đã chỉ sai vị trí đất thế chấp, việc này không phải là cố ý. Quá trình Tòa án giải quyết, vợ chồng ông Q mới biết vị trí thế chấp không đúng, đất thế chấp ông Q đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế do người khác (không rõ họ tên, địa chỉ) sử dụng sát ranh giới đất ông đang sử dụng đã hơn 10 năm. Nay, qua ý kiến của Quỹ tín dụng thì ông đồng ý hủy bỏ, tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, đồng ý để Quỹ tín dụng tiếp tục giữ trả lại giấy chứng nhận QSD đất và tiến hành làm thủ tục xóa thế chấp khi vợ chồng ông bà trả xong nợ.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Cao K vắng mặt tại phiên tòa, trong biên bản lấy lời khai trình bày:

Bà K xác định bà có cùng ông Q ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp như nêu trên để vay tiền của Quỹ tín dụng cơ sở Hòa Bình. Việc ký các hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và vợ chồng bà đã nhận đủ số tiền vay.

Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của Quỹ tín dụng thì bà K xác định còn nợ số tiền gốc, lãi như nguyên đơn yêu cầu là đúng và đồng ý trả nợ. Tuy nhiên, do hoàn cảnh của gia đình bà K vừa qua bị gặp sự kiện bất khả kháng (chập điện cháy toàn bộ nhà và tài sản) đồng thời bản thân bà K bị bệnh nên đề nghị quỹ tín dụng tạm hoãn thời gian thanh toán nợ.

Về xử lý tài sản thế chấp thì bà K không có ý kiến gì.

Đại diện VKS nhân dân huyện Xuyên Mộc phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Việc thu thập chứng cứ, công bố chứng cứ được Tòa án thực hiện đảm bảo trình tự, thủ tục.

- *Về nội dung:*

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Bành Trọng Q và bà Nguyễn Thị Cao K phải có nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) cùng lãi suất phát sinh.

+ Đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp số T115/15/QTD/HĐTC ngày 25/8/2015 giữa Quỹ tín dụng cơ sở H và ông Q, bà K vô hiệu do nhầm lẫn và xử lý hậu quả yêu cầu Quỹ tín dụng H trả lại giấy chứng nhận QSD đất đồng thời xóa thế chấp cho bị đơn.

+ Đề nghị giảm cho bị đơn 50% tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm do ông bà gặp sự kiện bất khả kháng (cháy nhà, hoạn nạn) không có khả năng đóng tiền án phí và đã có đơn xin miễn giảm án phí đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H và ông Bành Trọng Q, bà Nguyễn Thị Cao K vay với mục đích kinh doanh. Nay, hợp đồng phát sinh tranh chấp nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng Tín dụng.

Bị đơn ông Bành Trọng Q, bà Nguyễn Thị Cao K có nơi cư trú tại huyện Xuyên Mộc nên căn cứ theo Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1

Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị Cao K đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ theo quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 192 và Điểm b, Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a, Khoản 2, Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt bà K.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H khởi kiện yêu cầu ông Bành Trọng Q và Nguyễn Thị Cao K trả số tiền gốc là 130.000.000đồng cùng lãi phát sinh theo hợp đồng hợp đồng tín dụng số T115/15/QTD/HĐTD ngày 25/8/2015. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như hợp đồng tín dụng, bảng tính gốc lãi, bảng thống kê quá trình thanh toán cùng kết quả tranh tụng công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xác định việc ông Q, bà K ký kết với Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H hợp đồng tín dụng nêu trên là có thật. Xét hợp đồng tín dụng do hai bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái với quy định pháp luật và đạo đức xã hội đồng thời các bên tham gia đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do vậy, nên xác định hợp đồng là hợp pháp và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, buộc các bên phải thực hiện đồng thời chịu trách nhiệm khi vi phạm nghĩa vụ.

[2.1] *Đối với số tiền gốc:* Sau khi ký kết hợp đồng, Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là đã giải ngân số tiền vay, ông Q, bà K thừa nhận ông bà đã nhận đủ số tiền vay như đã thỏa thuận. Từ ngày 26-9-2016, khoản nợ vay đã bị quá hạn nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán hết. Như vậy, bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại điểm 2.3 khoản 2 Điều 7 của hợp đồng tín dụng. Quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên Tòa, các bên đương sự đều thừa nhận, không có tranh chấp gì nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng xử buộc ông Q, bà K phải thanh toán cho Quỹ tín dụng H số tiền nợ gốc 130.000.000đồng là hoàn toàn có cơ sở, đúng pháp luật.

[2.2] *Đối với lãi suất phát sinh:* Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất trong hạn: 1,15%/tháng; Lãi suất quá hạn: 1,725%/tháng. Xét thấy: Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa vợ chồng ông Q và Quỹ tín dụng là hoàn toàn tự nguyện, lãi suất dựa trên sự thỏa thuận giữa hai bên, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Quá trình làm việc và tại phiên tòa, bị đơn xác định việc tính lãi như nguyên đơn yêu cầu là đúng như thỏa thuận, không có tranh chấp. Tuy nhiên, ông Q xin miễn lãi suất với lý do gia đình gặp sự kiện bất khả kháng (sét đánh chập điện cháy nhà và tài sản trong nhà); yêu cầu này của ông Q không được Quỹ tín dụng chấp nhận. Xét số tiền vay được bên vay sử dụng vào mục đích nuôi bò và cải tạo vườn điều, không bị thiệt hại khi xảy ra sự kiện đồng thời theo quy định tại Điều lệ Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H và theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng nêu trên thì không có điều khoản

miễn giảm tiền lãi suất khi gia đình bên thế chấp xảy ra sự kiện bất khả kháng. Do đó, không có cơ sở để miễn giảm tiền lãi suất phát sinh cho bị đơn mà chấp nhận yêu cầu nguyên đơn buộc bị đơn phải chịu lãi suất phát sinh chưa thanh toán tạm tính đến ngày 23/5/2018 là 61.818.250 đồng (Trong đó: Nợ lãi trong hạn: 16.594.500đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.223.750đồng).

Ngoài ra, sau ngày xét xử sơ thẩm, Ông Q và bà K phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số T115/15/QTD/HĐTD ngày 25-8-2015 cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H kể từ ngày 24 tháng 5 năm 2018 cho đến khi trả xong nợ.

[2.3] *Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:* Qua lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng hợp đồng thế chấp số T115/HĐTC ngày 25-8-2015 có nội dung phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Bành Trọng Q được cấp. Nhưng qua xem xét thẩm định thực tế của Tòa án ngày 7-11-2017 đối với đất thế chấp thì có sự sai lệch về vị trí thửa đất cụ thể đất theo biên bản thẩm định, định giá khi thế chấp là đất nông nghiệp, trên đất có nhà xây cấp 4 diện tích 80m² (BL: 27, 30), thực tế thẩm định thì trên đất không có nhà, vật kiến trúc gì, đất không do gia đình ông Q quản lý, sử dụng mà do tổ chức hoặc cá nhân nào khác (không rõ họ tên, địa chỉ) sử dụng cách đây hơn 10 năm (BL: 88-90). Như vậy, tại thời điểm thế chấp thì ông Q, bà K đã không sử dụng đất thế chấp.

Theo lời trình bày nêu trên của ông Q đã xác định có sự nhầm lẫn do vô ý khi chỉ sai vị trí thửa đất thế chấp. Cán bộ Quỹ tín dụng đã quá tin tưởng vào khách hàng, không tiến hành kiểm tra lại hiện trạng đất, thực hiện không đúng quy trình khi nhận tài sản thế chấp từ đó dẫn đến việc nhầm lẫn khi nhận tài sản thế chấp. Đây là lỗi của Quỹ tín dụng do vậy phải chịu hậu quả khi tài sản thế chấp không đủ điều kiện đảm bảo để phát mãi thanh toán nợ. Từ những tình tiết đã nêu trên thể hiện hợp đồng thế chấp bị vô hiệu do có sự nhầm lẫn của Quỹ tín dụng và có đối tượng không thể thực hiện được ngay từ đầu theo Điều 132 và 411 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận*”. Do đó, bên nhận thế chấp là Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) và hồ sơ pháp lý khác về quyền sử dụng đất (nếu có) cho bên thế chấp, đồng thời phải làm thủ tục xóa thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X. Tại phiên tòa, ông Q và Quỹ tín dụng có thỏa thuận, thời điểm bên nhận thế chấp thực hiện việc giao trả khi bên thế chấp hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, không có ý kiến đồng ý của bà K nên Hội đồng xét xử không thể ghi nhận được.

[3] Về chi phí thẩm định: Tổng số tiền là 1.000.000đồng (Một triệu đồng). Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là (191.818.250 đồng x 5%) = 9.590.912 đồng. Tuy nhiên, xét bị đơn gia đình gặp sự kiện bất khả kháng (Sét đánh chập điện cháy nhà và tài sản) không đủ tài sản để nộp án phí và đã có đơn xin miễn giảm án phí có xác nhận của UBND xã Hòa Hội nên áp dụng khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội giảm cho bị đơn 50% tiền án phí nêu trên. Số tiền bị đơn còn lại phải nộp sau khi được giảm là 4.795.456 đồng.

- Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228, 235, 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 131, 137, 357, 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điều 90, 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 1 Điều 13, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H về việc yêu cầu ông Bành Trọng Q và bà Nguyễn Thị Cao K trả khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng số T115/15/QTD/HĐTD ngày 25-8-2015.

2. Buộc ông Bành Trọng Q và bà Nguyễn Thị Cao K có nghĩa vụ phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H số tiền, cụ thể như sau:

+ Nợ gốc: 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng);

+ Nợ lãi phát sinh tạm tính đến ngày 23/5/2018 là 61.818.250 đồng (Trong đó: Nợ lãi trong hạn: 16.594.500 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.223.750 đồng);

Tổng cộng: 191.818.250 đồng (Một trăm chín mươi một triệu tám trăm mười tám ngàn hai trăm năm mươi đồng).

Ông Q và bà K phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số T115/15/QTD/HĐTD ngày 25-8-2015 cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H kể từ ngày 24 tháng 5 năm 2018 cho đến khi trả xong nợ.

3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số T115/15/QTD/HĐTC ngày 25-8-2015 tại Phòng công chứng H giữa Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H và ông Q, bà K đối với thửa số 194 tờ bản đồ số 32 có diện tích là 10692m² tại xã H, huyện X là hợp đồng vô hiệu.

4. Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H có nghĩa vụ trả lại cho ông Bành Trọng Q và bà Nguyễn Thị Cao K bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 415468 do UBND huyện X cấp cho ông Bành Trọng Q ngày 30/9/2004 và hồ sơ

pháp lý khác về quyền sử dụng đất (nếu có) đồng thời phải làm thủ tục xóa thế chấp đối với tài sản thế chấp nêu trên.

5. **Về chi phí thẩm định:** Tổng số tiền là 1.000.000đồng (Một triệu đồng), Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí:

- Ông Bành Trọng Q và bà Nguyễn Thị Cao K được giảm 50% tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Số tiền ông Q và bà K còn lại phải nộp sau khi đã được giảm là 4.795.456đồng (Bốn triệu bảy trăm chín mươi lăm ngàn bốn trăm năm mươi sáu đồng).

- Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.322.000đồng (Bốn triệu ba trăm hai mươi hai ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số TU/2016/0009081 ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện X.

7. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

8. 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, 9 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Tuyền