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: **29**/2017/DS-ST
Ngày: 18/8/2017
"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 **Nguyễn Thị Kim Huệ**

Các Hội Thẩm nhân dân: 1/. Ông **Đào Khel**

2/. Ông **Trần Văn Phơ**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Văn Ngọc Hân**, 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 **Đồ Ngọc Tuyền** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 và ngày 18/8/2017, 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 167/2016/TLST-DS, ngày 08/12/2016 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2017/QĐXX-ST ngày 10/7/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: **Ngân hàng Thương mại cổ phần T** (tên viết tắt: T).

Trụ sở chính tại: Số A đường B, phường H, quận Hai Bà Trưng, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quốc K**, sinh năm 1990 (theo giấy ủy quyền số 1651/2016/UQ-TCB ngày 11/11/2016) (có mặt)

Địa chỉ: Lầu A số B đường 30 phường L, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn*: 2.1. Bà **Kha Thị Hồng X**, sinh năm 1959 (có mặt)

2.2. Ông **Nguyễn Hữu Th**, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hữu Th là: Bà **Kha Thị Hồng X**, sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B đường Đ, khóm 66, phường 22, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 06/9/2016 của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần T và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc K trình bày**:

Vào ngày 12/8/2014 Ngân hàng Thương mại cổ phần T – Chi nhánh Sóc Trăng do ông Trần Khoa Nh làm đại diện có cùng với vợ chồng bị đơn là ông Nguyễn Hữu Th và bà Kha Thị Hồng X ký Hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD cùng khế ước nhận nợ chi tiết như sau: Số tiền vốn vay: 160.000.000 đồng; đối với lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên trong thời gian từ ngày 13/8/2014 đến ngày 13/9/2014 là 12,49%/năm còn các kỳ đóng lãi tiếp theo được áp dụng với mức lãi suất thả nổi. Thời hạn vay: 60 tháng (01 tháng/kỳ); Mục đích vay: Tiêu dùng.

Để đảm bảo nợ vay vào ngày 13/8/2014 ông Nguyễn Hữu Th và vợ là bà Kha Thị Hồng X có ký Hợp đồng thế chấp (tài sản bảo đảm là bất động sản) số STG20140007/HĐBĐ, tài sản thế chấp gồm: Diện tích đất là 117,3 m^2 (ODT: 66,8m^2; LN: 50,5m^2) thời hạn sử dụng đất ở: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 15/10/2043, thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khóm 66, phường 22, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02103 ngày 01/02/2013 cho ông Nguyễn Hữu Th.

Sau khi đã ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp thì các bị đơn đã nhận đủ số tiền theo hợp đồng tín dụng là 160.000.000 đồng vào ngày 13/8/2014.

Trong quá trình vay tính đến ngày 20/3/2015 các bị đơn đã trả số tiền vốn vay cho nguyên đơn được 07 lần với tổng số tiền là 18.669.000 đồng và đóng được 08 lần tiền lãi với số tiền là 13.828.750 đồng. Tổng số tiền vốn và tiền lãi đã đóng cho Ngân hàng là 32.497.750 đồng

Trong quá trình vay ông Th và bà X đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng. Tính đến ngày 16/8/2017 ông Th và bà X còn nợ các khoản sau:

+ Tổng nợ gốc: 141.331.000 đồng.

+ Tổng nợ lãi: 56.615.845 đồng (lãi trong hạn là 47.316 đồng; lãi đến hạn chưa trả là 31.900.909 đồng; Lãi quá hạn là 17.795.453 đồng và tiền lãi phạt là 6.872.167 đồng).

Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là: 197.946.845 đồng

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn Nguyễn Hữu Th và vợ là bị đơn Kha Thị Hồng X có trách nhiệm trả cho

Ngân hàng Thương mại cổ phần T số tiền vốn vay còn thiếu tính đến ngày 16/8/2017 tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là: 197.946.845 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số STG20140008 kể từ ngày 17/8/2017 cho đến khi bị đơn Th và vợ là bị đơn X trả dứt các khoản nợ nêu trên.

Trường hợp bị đơn Nguyễn Hữu Th và bà Kha Thị Hồng X không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần T yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là diện tích đất 117,3m^2 (ODT: 66,8m$^{2;}$ LN: 50,5m^2) và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 chưa được hợp thức hóa quyền sở hữu nhà thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khóm 66, phường 22, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn và đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hữu Th là bà Kha Thị Hồng X đều trình bày:**

Vào ngày 12/8/2014 bị đơn cùng chồng là bị đơn Nguyễn Hữu Th có ký Hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD cùng khế ước nhận nợ chi tiết như sau: Số tiền vốn vay: 160.000.000 đồng; đối với lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên trong thời gian từ ngày 13/8/2014 đến ngày 13/9/2014 là 12,49%/năm còn các kỳ đóng lãi tiếp theo được áp dụng với mức lãi suất thả nổi. Thời hạn vay: 60 tháng (tức là từ ngày 13/8/2014 đến ngày 13/8/2019) Mục đích vay: Tiêu dùng.

Để đảm bảo cho khoản vay này thì các bị đơn có ký Hợp đồng thế chấp số STG20140007/HĐBĐ, tài sản thế chấp có diện tích đất là 117,3m^2 (ODT: 66,8m^2 ; LN: 50,5m^2) thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khóm 66, phường 22, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN228904 cấp ngày 01/02/2013 cho bị đơn Nguyễn Hữu Th đứng tên.

Từ khi vay tính đến ngày 20/3/2015 các bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền vốn và tiền lãi tổng cộng là 32.497.750 đồng, như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là đúng sự thật.

Từ ngày 21/3/2015 đến nay do hoàn cảnh gia đình các bị đơn gặp khó khăn về kinh tế do đó các bị đơn không đóng được tiền lãi và vốn cho nguyên đơn.

Nay nguyên đơn yêu cầu buộc các bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần T số tiền vốn vay tính đến ngày 16/8/2017. Tổng cộng tiền vốn gốc và tiền lãi là: 197.946.845 đồng, trong đó tiền nợ gốc là: 141.331.000 đồng, tổng nợ lãi 56.615.845 đồng (Lãi trong hạn là 47.316 đồng; lãi đến hạn chưa trả là 31.900.909 đồng; Lãi quá hạn là 17.795.453 đồng và tiền lãi phạt là 6.872.167 đồng). Đối với yêu cầu của nguyên đơn các bị

đơn đồng ý trả số tiền vốn vay 141.331.000 đồng và tiền lãi là 49.743.678 đồng (gồm lãi trong hạn là 47.316 đồng; lãi đến hạn chưa trả là 31.900.909 đồng; Lãi quá hạn là 17.795.453 đồng). Tổng số tiền là 191.074.678 đồng cùng tiền lãi phát sinh tại Hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD. Đối với tiền lãi phạt là 6.872.167 đồng các bị đơn không đồng ý trả số tiền này.

Tại thời điểm làm Hợp đồng thế chấp số STG20140007/HĐBĐ, tài sản thế chấp có diện tích đất là 117,3m^2 (ODT: 66,8m^2 LN: 50,5m^2) thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khóm 66, phường 22, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN228904 cấp ngày 01/02/2013 trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã có căn nhà cấp 4 (chưa được hợp thức hóa quyền sở hữu) như hiện nay, toàn bộ tài sản nêu trên đã dùng để thế chấp cho nguyên đơn. Tất cả tài sản này có được là do bên chồng tặng cho bị đơn là ông Nguyễn Hữu Th, đây cũng là tài sản duy nhất của các bị đơn có được, nếu Ngân hàng phát mãi thì các bị đơn không có tài sản nào để ở. Vì vậy, các bị đơn đề nghị nguyên đơn cho các bị đơn được trả chậm số tiền nêu trên mỗi tháng trả 4.000.000 đồng cho đến năm 2019 các bị đơn cam kết sẽ trả hết tiền vốn và tiền lãi cho nguyên đơn.

- Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng 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 vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tống đạt đều 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. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả số tiền vốn vay, tiền lãi trong hạn; lãi đến hạn chưa trả, lãi quá hạn, khi án có hiệu lực pháp luật nếu các bị đơn không trả số tiền nêu trên, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp của các bị đơn để nguyên đơn thu hồi nợ. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi phạt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, cụ thể: Ngày 12/8/2014 các bên đương sự có ký Hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD trong đó thể hiện thời hạn vay là 60 tháng (01 tháng/kỳ). Trong quá trình vay tiền thì các bị đơn không thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Tính đến ngày 16/8/2017 bị đơn Nguyễn Hữu Th và bị đơn Kha Thị Hồng X còn nợ tiền vốn là: 141.331.000 đồng và tiền lãi là: 56.615.845 đồng, tổng cộng vốn và lãi là: 197.946.845 đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải trả tổng số tiền vốn và lãi là: 197.946.845 đồng cùng tiền lãi phát sinh tại Hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD và khi án có hiệu lực pháp luật nếu các bị đơn không trả số tiền nêu trên thì đề nghị phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

[2] Bị đơn, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hữu Th là bà Kha Thị Hồng X thừa nhận vào ngày 12/8/2014 các bị đơn có ký Hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD và ngày 13/8/2014 ký Hợp đồng thế chấp số STG20140007/HĐBĐ và đã được nguyên đơn giải ngân vào ngày 13/8/2014, trong quá trình vay các bị đơn có trả cho nguyên đơn được số tiền vốn vay và tiền lãi với số tiền là 32.497.750 đồng (tiền vốn là 18.669.000 đồng và tiền lãi là 13.828.750 đồng) Tính đến ngày 16/8/2017 các bị đơn còn nợ Ngân hàng số tiền vốn của Hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD với số tiền tổng cộng là 191.074.678 đồng, gồm 141.331.000 đồng và lãi là 49.743.678 đồng.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn Kha Thị Hồng X đồng thời bà X cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hữu Th đều thừa nhận vào ngày 12/8/2014 các bên đương sự có ký Hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD cho các bị đơn vay số tiền là 160.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng (tính từ ngày 13/8/2014 đến hạn là ngày 13/8/2019) theo mức lãi suất thả nổi và được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của các bị đơn theo Hợp đồng thế chấp số STG20140007/HĐBĐ ngày 13/8/2014.

Theo Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: " 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" nên Hội đồng xét xử xác định các tình tiết [1] [2] [3] là có thật.

[4] Theo thỏa thuận tại Khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD ngày 12/8/2014, thì các bị đơn có nghĩa vụ "trả nợ gốc và tiền lãi theo đúng quy định của hợp đồng", nhưng từ lúc vay đến ngày 20/3/2015 thì các bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn được tổng cộng vốn và lãi là 32.497.750 đồng và từ ngày 21/3/2015 tính đến nay các bị đơn không trả khoản tiền nào cho nguyên đơn. Cũng tại Khoản 9.1 Điều 9 của hợp đồng thì bên cho vay có quyền ngừng cho vay, thu hồi một phần hay toàn bộ tiền vay trước hạn, cũng tại kế ước

nhận nợ ngày 13/8/2014 các đương sự đã thỏa thuận lịch trả nợ vào ngày 13 hàng tháng, mỗi kỳ trả nợ là 2.667.000 đồng, đối với kỳ cuối là ngày 13/8/2019 là 2.647.000 đồng. Tuy nhiên, các bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận nêu trên. Tại Khoản 1 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn" và tại Khoản 2 Điều 478 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Đối với hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi thì bên vay có quyền trả lại tài sản trước kỳ hạn, nhưng phải trả lãi toàn bộ theo kỳ hạn, nếu không có thỏa thuận khác", tuy hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và các bị đơn chưa đến hạn, nhưng việc các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiếp dư nợ và lãi theo giao kết của hợp đồng là đã vi phạm Điều 1, Điều 6 và Điều 9 của Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Do bị đơn Nguyễn Hữu Th và bị đơn Kha Thị Hồng X là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Do đó, việc Ngân hàng Thương mại cổ phần T yêu cầu vợ chồng bị đơn Nguyễn Hữu Th và Kha Thị Hồng X phải thanh lý hợp đồng trước hạn và hoàn trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc trong hạn là 63.988.000 đồng và nợ gốc quá hạn là 77.343.000 đồng, tổng cộng tiền vốn là 141.331.000 đồng là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu tính lãi tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần T yêu cầu các bị đơn phải trả tiền lãi từ khi vay đến ngày 16/8/2017 còn nợ lại gồm: Lãi trong hạn là 47.316 đồng, lãi đến hạn chưa trả là 31.900.909 đồng; Lãi quá hạn là 17.795.453 đồng và tiền lãi phạt là 6.872.167 đồng, Tổng số tiền lãi là 56.615.845 đồng. Tại phiên tòa bị đơn X đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hữu Th chỉ đồng ý trả tiền lãi cho nguyên đơn tổng cộng là 49.743.678 đồng gồm các khoản lãi sau: Lãi trong hạn là 47.316 đồng, lãi đến hạn chưa trả là 31.900.909 đồng; Lãi quá hạn là 17.795.453 đồng. Bà X không đồng ý trả cho nguyên đơn tiền lãi phạt là 6.872.167 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: "Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động Ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật" và tại Hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD ngày 12/8/2014 thì các bên đương sự đã giao kết lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên trong thời gian từ ngày 13/8/2014 đến ngày 13/9/2014 là 12,49%/năm còn các kỳ đóng lãi tiếp theo được áp dụng với mức lãi suất thả nổi. Nhưng từ khi vay đến ngày 20/3/2015 các bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn được tổng số tiền là 32.497.750 đồng (trong đó tiền vốn là 18.669.000 đồng và tiền lãi là 13.828.750 đồng) và tại phiên tòa bà X đồng ý trả tiền lãi cho nguyên đơn tính đến ngày 16/8/2017 tổng số tiền là 49.743.678 đồng, nên việc nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả tiền lãi trong hạn, lãi đến hạn chưa trả và lãi quá hạn tổng cộng tiền lãi 49.743.678 đồng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu về tiền lãi phạt là 6.872.167 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy theo quy định tại Phần 1.3 mục 1 Văn bản số 1335/NHNN-CSTT ngày 22/02/2010 về việc phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn thì " Các tổ chức tín dụng áp dụng lãi suất nợ quá hạn theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 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 31/12/2001 (đã được sửa đổi, bổ sung) theo đó, mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ quá hạn do Tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay". Ngoài các quy định nêu trên, không có quy định nào, kể cả quy định trong Bộ luật dân sự cho phép phạt nhiều lần trên cùng một vi phạm trong hợp đồng tín dụng về bản chất lãi suất nợ quá hạn đã là một biện pháp phạt vi phạm hợp đồng, Dó đó việc nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải trả thêm số tiền lãi phạt 6.872.167 đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa bị đơn X xin được trả chậm số tiền vốn và và tiền lãi là: 191.074.678 đồng cùng tiền lãi phát sinh cho nguyên đơn mỗi tháng là 4.000.0000 đồng đến năm 2019 là hết nợ và yêu cầu nguyên đơn không phát mãi tài sản đã thế chấp vì đây là tài sản duy nhất mà các bị đơn có được. Tại tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý. Vì vậy, yêu cầu này là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Theo Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 9 của Hợp đồng thế chấp (tài sản bảo đảm là bất động sản) số STG20140007/HĐBĐ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp nếu các bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa, bị đơn X thừa nhận vợ chồng bị đơn có ký Hợp đồng thế chấp (tài sản bảo đảm là bất động sản) số STG20140007/HĐBĐ, tài sản thế chấp gồm: Diện tích đất là 117,3m^2 (ODT: 66,8m^2; LN: 50,5m^2) thời hạn sử dụng đất ở: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 15/10/2043, thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khóm 66, phường 22, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02103 ngày 01/02/2013 cho ông Nguyễn Hữu Th, tại thời điểm thế chấp toàn bộ diện tích đất nêu cho nguyên đơn thì trên diện tích đất này đã có tài sản là căn nhà cấp 4 (chưa được hợp thức hóa quyền sở hữu) gồm: Nhà ở cột đà bê tông cốt thép, vách tường gạch (vách bên phải có 01 đoạn vách nhờ; 01 đoạn không vách) mái lợp tole, nền gạch men và Mái che: Cột sắt, mái tole, nền xi măng; Sân xi măng và Hàng rào (Tường gạch + lưới B40 chiều cao 2,2m).

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn, thấy rằng số tài sản chung của các bị đơn gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 chưa được hợp thức hóa quyền sở hữu có diện tích đất là 117,3m^2 (ODT: 66,8m^2; LN: 50,5m^2) thời hạn sử dụng đất ở: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm:

Đến ngày 15/10/2043, thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khóm 66, phường 22, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Đối với tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 có diện tích là ((3,27m + 4,79m): 2 x 21,7m) của các bị đơn, kết cấu nhà ở cột đà bê tông cốt thép, vách tường gạch (vách bên phải có 01 đoạn vách nhờ; 01 đoạn không vách) mái lợp tole, nền gạch men và Mái che: Cột sắt, mái tole, nền xi măng; Sân xi măng và Hàng rào (Tường gạch + lưới B40 chiều cao 2,2m), mặc dù các bên không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nhưng tại hồ sơ và tại Tòa Ngân hàng và bà Xuân đều thừa nhận khi thế chấp thì có thế chấp căn nhà gắn liền trên đất theo như hiện trạng hiện nay và theo Hợp đồng thế chấp (tài sản bảo đảm là bất động sản) số STG20140007/HĐBĐ mà các bên đã ký kết, mặt khác việc thế chấp tài sản đã được đăng ký theo Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch đảm bảo và Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 về việc hướng dẫn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nên yêu cầu xử lý tài sản của nguyên đơn là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 24 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Nghị quyết số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước (đã được sửa đổi, bổ sung) và Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 326 và Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Kể từ ngày 17/8/2017 bà Kha Thị Hồng X và ông Nguyễn Hữu Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà bà X và ông Th phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần T.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 đồng, bị đơn Kha Thị Hồng X đồng ý chịu toàn bộ. Số tiền này Ngân hàng Thương mại cổ phần T đã tạm ứng trước nên bị đơn Xuân có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn Kha Thị Hồng X và bị đơn Nguyễn Hữu Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 9.553.733 đồng. Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điều 91, Khoản 2 Điều 92,

Điều 93, Điều 157; Điều 147, Điều 271, Khoản 1 Điều 273, Điều 278, Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 48 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;

- Điều 350; Khoản 1 Điều 342; Khoản 1 Điều 474; Khoản 2 Điều 478 và Điều 715 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 326 và Điều 325 Bộ luật dân sự 2015.

- Điều 91, Điều 92 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010

- Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (đã được sửa đổi, bổ sung).

- Điều 3 và Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 và Văn bản số 1335/NHNN-CSTT ngày 22/02/2010.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần T.

Buộc bà Kha Thị Hồng X và ông Nguyễn Hữu Th phải trả cho nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần T số tiền vốn gốc là: 141.331.000 đồng và tiền lãi là 49.743.678 đồng (lãi trong hạn là 47.316 đồng; lãi đến hạn chưa trả là 31.900.909 đồng; Lãi quá hạn là 17.795.453 đồng). Tổng cộng tiền vốn và lãi là: 191.074.678 đồng.

Kể từ ngày 17/8/2017 bà Kha Thị Hồng X và ông Nguyễn Hữu Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, trong hợp đồng tín dụng số STG20140008/HĐTD ngày 12/8/2014, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà bà X và ông Th phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần T.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần T về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Hữu Th và bị đơn Kha Thị Hồng X phải trả số tiền lãi phạt là 6.872.167 đồng.

3/. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật mà vợ chồng bị đơn Nguyễn Hữu Th và bị đơn Kha Thị Hồng X không trả đủ số tiền gốc và lãi nêu trên thì nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ diện tích đất là 117,3m^2 (ODT: 66,8m^2; LN: 50,5m^2) thời hạn sử dụng đất ở: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 15/10/2043 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 (chưa được hợp thức hóa quyền sở hữu) có diện tích là ((3,27m + 4,79m): 2 x 21,7m), kết cấu nhà ở cột đà

bê tông cốt thép, vách tường gạch (vách bên phải có 01 đoạn vách nhờ; 01 đoạn không vách) mái lợp tole, nền gạch men và Mái che: Cột sắt, mái tole, nền xi măng; Sân xi măng và Hàng rào (Tường gạch + lưới B40 chiều cao 2,2m) thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khóm 66, phường 22, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02103 ngày 01/02/2013 cho ông Nguyễn Hữu Th.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Kha Thị Hồng X và ông Nguyễn Hữu Th cùng phải chịu là 9.553.733 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần T phải chịu áp phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 343.608 đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 4.276.500 đồng theo biên lai thu số 0003374 ngày 23/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần T số tiền chênh lệch là 3.932.892 đồng.

5/. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 đồng, bị đơn Kha Thị Hồng X đồng ý chịu toàn bộ. Số tiền này Ngân hàng Thương mại cổ phần T đã tạm ứng trước nên bị đơn X có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần T và bị đơn Kha Thị Hồng X (*do bị đơn và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hữu Th là Kha Thị Hồng X không có mặt khi tuyên án mà không có lý do chính đáng*) đều có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh 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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thị Kim Huệ