TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 37/2020/DS-ST
Ngày: 07.9.2020
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Thanh Điền
- *Hội thẩm nhân dân*:
1. Ông Tăng Văn Chín
2. Bà Phạm Kim Tuyến
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa*: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Nhàn - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Ngày 07 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 530/2020/QĐ-TA ngày 31 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: ***Ngân hàng thương mại cổ phần C***
Địa chỉ trụ sở: đường X, quận H, thành phố Hà Nội.
Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: anh Lê Thanh Sang E, sinh năm 1987, chức vụ: trưởng phòng giao dịch khu công nghiệp Thốt Nốt.

2. *Bị đơn*: Anh ***Trương Văn T*** sinh năm 1982
Trú tại: khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
3.1. Chị ***Võ Thị Bích L*** sinh năm 1983
Trú tại: khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.
3.2. Ông ***Võ Văn Đ*** sinh năm 1948
3.3. Bà ***Vi Thị B*** sinh năm 1955
Cùng trú tại: ấp X, xã Y, huyện Z, thành phố Cần Thơ.
(cùng có mặt)
3.4. Ông ***Trương Văn K*** sinh năm 1948
Trú tại: khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.
3.5. Anh ***Trương Minh S*** sinh năm 1976
3.6. Cháu ***Trương Thị Thanh T_1*** sinh năm 1994

3.7. Cháu ***Trương Đình T_2*** sinh năm 2005
Trú tại: khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.
3.8. Anh ***Trương Văn V*** sinh năm 1978
3.9. Chị ***Lê Thị $Đ_1$*** sinh năm 1978
3.10. Cháu ***Trương Thái N*** sinh năm 1997
Trú tại: khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.

(có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 05.11.2019, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần C (gọi tắt là Ngân hàng) có đại diện ủy quyền anh Lê Thanh Sang E trình bày*:

Vào ngày 09.10.2017 Ngân hàng thương mại cổ phần C chi nhánh Tây Đô có cho anh Trương Văn T vay vốn theo hợp đồng tín dụng số: 67.11801/2017-HĐTDHM/NHCT824 ngày 09.10.2017. Theo đó, ngân hàng cho anh T vay với hạn mức 750.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa gạo, lãi suất cho vay 9% năm. Sau đó, bị đơn rút vốn vay qua các lần sau:

- Giấy nhận nợ số 06 ngày 26.6.2018, lãi suất theo thông báo của ngân hàng, ngày đến hạn trả nợ 26.12.2018, số tiền vay 100.000.000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 07 ngày 29.6.2018, lãi suất theo thông báo của ngân hàng, ngày đến hạn trả nợ 31.12.2018, số tiền vay 100.000.000 đồng.

Để đảm bảo nợ vay thì Ngân hàng với anh T, chị L, ông Đ, bà B thỏa thuận ký các hợp đồng thế chấp số 13.450801/HĐTC ngày 22.6.2013 (văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 16.12.2015) và hợp đồng thế chấp bất động sản số 41.10903/2016-HĐTC/NHCT824 ngày 25.4.2016 với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của anh Trương Văn T và hộ ông Võ Văn Đ. Cụ thể:

./ Quyền sử dụng đất diện tích 1.121m^2, thửa đất số 618, tờ bản đồ số 1, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số CQ00103 do UBND quận T cấp ngày 08.4.2010 do anh Trương Văn T đứng tên quyền sử dụng đất tại khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.

./ Quyền sử dụng đất diện tích 1.072m^2, thửa số 440, tờ bản đồ số 2, loại đất thổ cư và LNK, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 00219 do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 22.9.2003 do hộ ông Võ Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất tại ấp X, xã Y, huyện Z, thành phố Cần Thơ.

Do hợp đồng tín dụng đã đến hạn thanh toán nhưng anh T không trả nợ cho ngân hàng. Mặc dù, ngân hàng nhiều lần yêu cầu đòi nợ quá hạn nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nên vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử vụ án và tiền lãi phát sinh đến khi bị đơn thanh toán xong nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký. Nếu bị đơn không thanh toán được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để

đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, nếu tài sản phát mãi không đủ trả nợ thì tiếp tục trả thêm cho đến khi trả tất nợ. Cụ thể, đến ngày 30.10.2019, ngân hàng yêu cầu anh T có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng: nợ gốc 187.396.526 đồng, nợ lãi 23.401.651 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ. Tổng cộng 210.798.177 đồng.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 20.3.2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Trương Văn T trình bày*:

Anh thống nhất có thỏa thuận với Ngân hàng thương mại cổ phần C về giao kết hợp đồng tín dụng số 67.11801/2017-HĐTDHM/NHCT824 ngày 09.10.2017. Theo đó, ngân hàng cho anh vay hạn mức 750.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa gạo, lãi suất 9% năm, tổng cộng anh vay 200.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 06 ngày 26.6.2018 (100.000.000 đồng) và số 07 ngày 29.6.2018 (100.000.000 đồng).

Để đảm bảo nợ vay thì vợ chồng anh và ông Đ bà B thỏa thuận thế chấp tài sản theo hợp đồng số 13.450801/HĐTC ngày 22.6.2013 *(sửa đổi, bổ sung ngày 16.12.2015)* và hợp đồng số 41.10903/2016-HĐTC/NHCT824 ngày 25.4.2016 với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất gồm:

./ Diện tích 1.121m^2 thửa đất số 618, tờ bản đồ số 1, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số CQ00103 do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 08.4.2010 do anh Trương Văn T đứng tên quyền sử dụng đất tại khu vực A, phường B, quận T, tp. Cần Thơ.

./ Diện tích 1.072m^2 thửa số 440, tờ bản đồ số 2, loại đất thổ cư và LNK, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 00219 do UBND huyện T cấp ngày 22.9.2003 do hộ ông Võ Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất tại ấp X, xã Y, huyện T nay là ấp X, xã Y, huyện Z, tp. Cần Thơ.

Quá trình vay vốn anh đã trả được 12.603.747 đồng nợ gốc, nhưng từ ngày 12.9.2019 đến nay thì anh không khả năng trả tiếp.

Nay qua yêu cầu đòi nợ của ngân hàng thì anh đồng ý trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 67.11801/2017-HĐTDHM/NHCT824 ngày 09.10.2017, tính đến ngày 30.10.2019 thì số tiền nợ gốc 187.396.526 đồng, nợ lãi 23.401.651 đồng và tiền lãi phát sinh, có yêu cầu được trả dần. Nếu anh không trả được nợ thì đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

** Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bị đơn chị Võ Thị Bích L trình bày*: Chị không ý kiến về nợ vay của anh T với Ngân hàng. Chị thừa nhận cùng anh T thế chấp tài sản theo hợp đồng số 13.450801/HĐTC ngày 22.6.2013 sửa đổi, bổ sung ngày 16.12.2015 với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa 618, diện tích 1.121m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số CQ00103 ngày 08.4.2010 do UBND quận T cấp cho anh Trương Văn T đứng tên quyền sử dụng tại khu vực A, phường B, quận T, tp. Cần Thơ. Nay chị thống nhất phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ theo hợp đồng tín dụng.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 08.5.2020 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ và bà Vi Thị B trình bày*: Gia đình ông bà đang sử dụng toàn bộ thửa 440 thế chấp ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của anh T. Ngân hàng yêu cầu đòi nợ thì ông bà không ý kiến, không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp vì ông bà không có đất khác sử dụng.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 08.5.2020 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn K trình bày*: Ông biết trước đây anh T có vay vốn tại ngân hàng C chi nhánh Cần Thơ. Nay ngân hàng đòi nợ bị đơn theo hợp đồng tín dụng thì ông không ý kiến việc này. Trường hợp, bị đơn không trả được nợ thì ông đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất hiện ông đang sử dụng để thanh toán nợ ngân hàng.

** Tại các biên bản lấy lời khai ngày 08.5.2020 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Trương Văn V, chị Lê Thị $Đ_1$ và cháu Trương Thái N trình bày*: Hộ gia đình anh V - chị $Đ_1$ biết việc anh T vay vốn tại ngân hàng. Tuy nhiên do khó khăn kinh tế nên anh T không khả năng trả nợ vay. Nay ngân hàng đòi nợ vay đối với bị đơn thì anh chị không ý kiến. Trường hợp, bị đơn không trả được nợ thì anh chị đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ ngân hàng nhưng có yêu cầu được ưu tiên mua lại diện tích sử dụng thực tế.

** Tại các biên bản lấy lời khai ngày 08.5.2020 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Trương Minh S, cháu Trương Thị Thanh T_1 và cháu Trương Đình T_2 trình bày*: Gia đình anh S hiện đang sử dụng một phần diện tích thửa 618 mà anh T thế chấp ngân hàng. Nếu anh T không trả được nợ thì anh S đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ ngân hàng, có yêu cầu được ưu tiên mua lại diện tích sử dụng thực tế.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã mở các phiên hòa giải theo thủ tục tố tụng nhưng các đương sự có mặt tại phiên hòa giải không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay,

./ Đại diện nguyên đơn trình bày từ khi vay đến nay bị đơn anh Trương Văn T trả được 48.400.000 đồng nên nay ngân hàng yêu cầu anh T có nghĩa vụ trả cho ngân hàng tổng cộng tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày hôm nay (ngày 07.9.2020) là 195.681.739 đồng, trong đó nợ gốc 151.596.526 đồng và nợ lãi trong hạn 30.295.469 đồng, nợ lãi quá hạn 13.789.744 đồng (tính đến ngày 07.9.2020). Nếu anh T không thanh toán được nợ thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo trả nợ theo nghĩa vụ thế chấp. Nếu tài sản trên không đủ trả nợ thì yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả thêm cho đến khi trả tất nợ.

./ Bị đơn anh Trương Văn T thừa nhận nợ như phía ngân hàng yêu cầu, tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn nên bị đơn yêu cầu được trả dần mỗi tháng 4.000.000 đồng đến khi dứt nợ.

./ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Bích L, ông Võ Văn Đ và bà Vi Thị B thống nhất đồng ý phát mãi tài sản thế chấp khi bị đơn không thanh toán được nợ theo yêu cầu nguyên đơn.

./ Những người liên quan khác có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

./ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là đúng trình tự thủ tục luật định.

./ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Theo đó buộc bị đơn anh T có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng theo thỏa thuận hợp đồng tín dụng. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ theo thỏa thuận thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ; Dành quyền cho người liên quan được ưu tiên mua/nhận chuyển nhượng phần đất đang quản lý sử dụng hoặc nhận giá trị tài sản trên đất khi phát mãi tại giai đoạn thi hành án.

Nếu tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì yêu cầu bị đơn tiếp tục trả thêm cho đến khi trả tất nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về quan hệ pháp luật*: Ngân hàng thương mại cổ phần C với bị đơn anh Trương Văn T có thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng với mục đích vay/cho vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa gạo. Quá trình giao dịch, bị đơn không thanh toán nợ đến hạn theo thỏa thuận nên nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu đòi nợ và phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ. Xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về tư cách tham gia tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, thẩm định tài sản thế chấp ghi nhận gia đình ông Trương Văn K, anh Trương Minh S, anh Trương Văn V là người trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản thế chấp nên Tòa án xác định ông K, anh S và anh V và các thành viên gia đình là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định.

[3]. *Về thủ tục tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn K, anh Trương Minh S, cháu Trương Thị Thanh T_1, cháu Trương Đình T_2, anh Trương Văn V, chị Lê Thị $Đ_1$ và cháu Trương Thái N có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử có căn cứ xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4]. *Xét giao dịch và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hợp đồng*:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Trương Văn T thừa nhận: anh có thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần C. Cụ thể ngày 09.10.2017, anh với Ngân hàng thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng số 67.11801/2017-HĐTDHM/NHCT824 để ngân hàng cho anh vay hạn mức 750.000.000 đồng, thực tế ngân hàng giải ngân cho anh vay được 200.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa gạo, lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo nợ vay, anh T cùng vợ là chị Võ Thị Bích L thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thửa số 618 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ00103 do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 08.4.2010 cho Trương Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ. Đồng thời để đảm bảo nợ vay thì vợ chồng ông Đ - bà B còn bảo lãnh thế chấp toàn bộ thửa số 440 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 00219.QSDĐ do UBND huyện T (nay là huyện Z) cấp ngày 22.9.2003 cho hộ ông Võ Văn Đ đứng tên quyền sử dụng (chỉnh lý trang 4) - đất tại ấp X, xã Y, huyện Z, thành phố Cần Thơ. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận tự nguyện thế chấp tài sản. Hơn nữa, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận đến ngày hôm nay - ngày 07.9.2020, bị đơn còn nợ ngân hàng nợ gốc 151.596.526 đồng, nợ lãi trong hạn 30.295.469 đồng và nợ lãi quá hạn 13.789.744 đồng. Do đó, ngân hàng yêu cầu anh T có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng đến ngày 07.9.2020 với tổng số tiền nợ gốc và lãi là 195.681.739 đồng là có căn cứ chấp nhận và phù hợp theo quy định tại điều 91 và khoản 1 điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

[5]. *Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ*:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13.450801/HĐTC ngày 22.6.2013, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 16.12.2015 đối với thửa đất số 618 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ00103 ngày 08.4.2010 do UBND quận Thốt Nốt cấp cho Trương Văn T đứng tên quyền sử dụng. Đối với hợp đồng thế chấp số 41.10903/2016-HĐTC/NHCT824 ngày 25.4.2016 thì tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ và bà Vi Thị B đồng ý phát mãi theo yêu cầu của ngân hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy, các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13.450801/HĐTC ngày 22.6.2013 (sửa đổi, bổ sung ngày 16.12.2015) và số 41.10903/2016-HĐTC/NHCT824 ngày 25.4.2016 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng T lần lượt vào các ngày 22.6.2013, ngày 16.12.2015 và ngày 25.4.2016, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 24.6.2013 và tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Z ngày 25.4.2016.

Theo đó, thì bị đơn anh Trương Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Bích L, ông Võ Văn Đ, bà Vi Thị B đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất số CQ00103 ngày 08.4.2010 do Trương Văn T đứng tên quyền sử dụng và quyền sử dụng đất số 00219.QSDĐ ngày 22.9.2003 do hộ ông Võ Văn Đ đứng tên quyền sử dụng để đảm bảo vay số tiền 200.000.000 đồng. Trên cơ sở các Hợp đồng thế chấp tài sản được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định nên có căn cứ khẳng định anh T, chị L, ông Đ và bà B tự nguyện sử dụng tài sản của mình để thế chấp nhằm đảm bảo nợ vay tại ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật nên khi phát sinh tranh chấp đã dẫn đến phát sinh nghĩa vụ thế chấp tài sản. Mặt khác, theo thỏa thuận tại mục a khoản 5.1 điều 5 của hai Hợp đồng thế chấp thì các bên thỏa thuận xử lý tài sản để thu hồi vốn vay khi nợ đến hạn trả mà anh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp *(thửa đất số 618 và số 440)* để xử lý nợ theo quy định tại khoản 2 điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Tuy nhiên, trong đó:

[5.1]. Đối với thửa đất số 440 có tài sản: Căn nhà chính diện tích 81,84m^2, kết cấu khung bê tông cốt thép, vách tường, mái lợp ngói, cửa nhôm kiếng, nền gạch; Nhà phụ bên phải diện tích 39,68m^2 kết cấu mái tole, vách tường; Nhà phụ bên trái diện tích 39,68m^2 kết cấu mái tole, vách tường; Nhà sau diện tích 91m^2 kết cấu mái thiếc, nhà chẻ + 02 sàn phụ; Mái kết: diện tích 58,5m^2, nền gạch tàu - các công trình trên là tài sản của ông Đực bà Ba; Ngoài ra còn có 30 cây Bưởi loại A. Tuy căn nhà và cây trồng không được các bên thỏa thuận thế chấp trong hợp đồng nhưng đây là tài sản của ông Đ bà B nên theo quy định pháp luật thì căn nhà và cây trồng trên đất cũng được phát mãi tại giai đoạn thi hành án.

[5.2]. Đối với nghĩa vụ phát mãi tài sản thế chấp thửa 618 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Trương Văn K, anh Trương Văn V và anh Trương Minh S: Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua thẩm định phần đất thế chấp thì hiện nay ông K, anh V và anh S trực tiếp quản lý sử dụng thửa 618 mà bị đơn thế chấp ngân hàng. Theo đó, tại vị trí (C) theo trích đo ông K cất nhà ở từ năm 2002 trên phần đất gốc của ông bà để lại; Anh V cất nhà ở tại vị trí (B) thửa 618 từ năm 2003 do ông K cho; Năm 2002 anh S được ông K cho phần đất liền kề để cất nhà ở, anh S quản lý sử dụng từ đó đến nay tại vị trí (A) trên thửa 618. Các đương sự đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng nhưng có nhu cầu được ổn định sử dụng đất như hiện trạng và ưu tiên mua lại khi phát mãi.

Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì: *"Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền*

với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất". Trong vụ án này, khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bên thế chấp (vợ chồng anh T) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) đều biết rõ một phần thửa đất thế chấp được Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cất nhà sử dụng cố định nhưng phía ngân hàng không lập biên bản ghi nhận hiện trạng, cũng như không hỏi ý kiến của người đang sử dụng đất; Hơn nữa các bên chỉ thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất nên khi xử lý tài sản đảm bảo cần dành cho ông K, anh V và anh S được quyền ưu tiên mua/nhận chuyển nhượng phần đất mà họ đang sử dụng, nếu họ có nhu cầu.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ án lệ số: 11/2017/AL ngày 14.12.2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, anh V bà anh S được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) lại quyền sử dụng đất trên tại giai đoạn thi hành án tương ứng diện tích đương sự quản lý sử dụng theo hiện trạng. Cụ thể: Anh S được ưu tiên mua lại diện tích 247m^2 (đã trừ đường giao thông 26,8m^2) vị trí (A) theo trích đo; Anh V được ưu tiên mua lại diện tích 146,1m^2 (đã trừ đường giao thông 17m^2) vị trí (B) theo trích đo; Ông K được ưu tiên mua lại diện tích 507,1m^2 (đã trừ đường giao thông 53,6m^2) vị trí (C) theo trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT ngày 22.7.2020.

[6]. Đối với ý kiến của bị đơn: Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng hiện nay đang gặp khó khăn về kinh tế nên không có khả năng trả nợ, yêu cầu trả dần mỗi tháng trả 4.000.000 đồng đến khi dứt nợ. Hội đồng xét xử xét thấy, trên cơ sở nguyên đơn không đồng ý yêu cầu của bị đơn nên Hội đồng xét xử không thỏa mãn ý kiến của bị đơn về yêu cầu này. Mặt khác yêu cầu trả dần của bị đơn không thuộc phạm vi giải quyết của Hội đồng xét xử nên yêu cầu trên được xem xét giải quyết tại giai đoạn thi hành án mà Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Từ những viện dẫn trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[7]. *Về chi phí thẩm định tài sản*: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã nộp chi phí tạm ứng thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính tổng cộng 8.000.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ thối hoàn cho nguyên đơn số tiền trên.

[8]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

./ Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí giá ngạch là: 5% x 195.681.739 đồng = 9.784.086,95 đồng. Xét giảm 50% án phí do hoàn cảnh khó khăn về kinh tế được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận nên bị đơn còn phải nộp: 9.784.086,95 đồng x 50% = 4.892.043,475 đồng *(làm tròn 4.893.000 đồng)*;

./ Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35, 92, 147, 228 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 317, điều 318 và điều 325 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 91, 94 và 95 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 17.6.2010;
- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22.02.2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Án lệ số: 11/2017/AL ngày 14.12.2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần C đối với bị đơn anh Trương Văn T về việc đòi nợ vay theo Hợp đồng tín dụng.

Buộc anh Trương Văn T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C tổng số tiền 195.681.739 đồng, trong đó:

./ nợ gốc: 151.596.526 đồng;

./ nợ lãi trong hạn: 30.295.469 đồng;

./ nợ lãi quá hạn: 13.789.744 đồng (tính đến ngày 07.9.2020).

Anh Trương Văn T phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng số: 67.11801/2017-HĐTDHM/NHCT824 ngày 09.10.2017 cho Ngân hàng thương mại cổ phần C kể từ ngày 08.9.2020 trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong. 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 bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh theo lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp anh Trương Văn T không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán số nợ trên. Cụ thể là Quyền sử dụng

đất thửa đất số 618, tờ bản đồ số 01, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số CQ00103 do UBND quận T cấp ngày 08.4.2010 cho Trương Văn T đứng tên quyền sử dụng - tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ; Và Quyền sử dụng đất thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, loại đất thổ cư và LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 00219 ngày 22.9.2003 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Võ Văn Đ đứng tên quyền sử dụng - tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện T nay là ấp X, xã Y, huyện Z, thành phố Cần Thơ.

Trong đó, khi phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng tại giai đoạn thi hành án thì:

./ Anh Trương Minh S được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích 247m^2 (đã trừ đường giao thông 26,8m^2) tại vị trí (A) theo trích đo địa chính. Trường hợp anh S không đồng ý mua tại giai đoạn thi hành án thì khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp để thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với anh T thì anh S được quyền nhận giá trị nhà tại thời điểm phát mãi.

./ Anh Trương Văn V được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích 146,1m^2 (đã trừ đường giao thông 17m^2) tại vị trí (B) theo trích đo địa chính. Trường hợp anh V không đồng ý mua tại giai đoạn thi hành án thì khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp để thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với anh T thì anh V được quyền nhận giá trị nhà tại thời điểm phát mãi.

./ Ông Trương Văn K được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích 507,1m^2 (đã trừ đường giao thông 53,6m^2) tại vị trí (C) theo trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT ngày 22.7.2020. Trường hợp ông K không đồng ý mua tại giai đoạn thi hành án thì khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp để thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với anh T thì ông K được quyền nhận giá trị nhà tại thời điểm phát mãi.

./ Phát mãi trả nợ ngân hàng phần đất diện tích 1.072m^2 thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, loại đất thổ cư và LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 00219 *(số phát hành X 346221)* do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 22.9.2003 cho hộ ông Võ Văn Đ đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện T nay là ấp X, xã Y, huyện Z, thành phố Cần Thơ. Và tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà chính diện tích 81,84m^2, kết cấu khung bê tông cốt thép, vách tường, mái lợp ngói, cửa nhôm kiếng, nền gạch; Nhà phụ bên phải diện tích 39,68m^2 kết cấu mái tole, vách tường; Nhà phụ bên trái diện tích 39,68m^2 kết cấu mái tole, vách tường; Nhà sau diện tích 91m^2 kết cấu mái thiếc, nhà chẻ + 02 sàn phụ; Mái kết diện tích 58,5m^2, nền gạch tàu; 30 cây Bưởi loại A.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 60/TTKTTNMT ngày 22.7.2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên, môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định tài sản ngày 08.5.2020).

Nếu tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì anh Trương Văn T có nghĩa vụ tiếp tục trả thêm cho đến khi trả tất nợ.

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

./ Anh Trương Văn T phải nộp 4.893.000 đồng.

./ Nguyên đơn thương mại cổ phần C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 5.270.000 đồng theo phiếu thu số AA/2019/012041 ngày 27.02.2020 tại Chi cục dân sự Thi hành án quận T, thành phố Cần Thơ.

4. *Về chi phí thẩm định tài sản*: Bị đơn anh Trương Văn T phải chịu 8.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này nên bị đơn có nghĩa vụ thối hoàn cho nguyên đơn số tiền trên.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án và cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 TP. Cần Thơ;
- VKSND quận T;
- THA quận T;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Điền