

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
TỈNH SÓC TRĂNG

Bản án số: **39/2022/DS-ST**

Ngày: 10-6-2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Chiêm Ngọc Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Huỳnh Phước.

2/ Bà Trần Thị Thùy Trang.

- 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, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thuý Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/6/2022, 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 223/2021/TLST-DS ngày 02/12/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXXST-DS ngày 05/4/2022 giữa các đương sự:

– *Nguyên đơn:* Ngân hàng N

Địa chỉ trụ sở: Số Y đường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

* Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Vạn N, sinh năm 1984. Phó Phòng Khách hàng Ngân hàng N, Chi nhánh S (có mặt).

Địa chỉ: Số C đường Đ, khóm F, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (văn bản uỷ quyền số 169/UQ-Str ngày 06/6/2022).

– *Bị đơn:*

1/ Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1991 (vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số G đường Đ, khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện lập ngày 09/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Vạn N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T cùng Ngân hàng thống nhất ký các hợp đồng cho vay sau:

1/ *Hợp đồng cho vay số: 0225/19/HDTD/ST/DN2, ngày 30/12/2019:* Bà Huệ và ông T vay số tiền: 7.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán, bù đắp tiền

mua đất ở, công trình xây dựng gắn liền trên đất. Thời hạn cho vay 180 tháng. Lãi suất trong hạn: 8,9%/năm và cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân (các thoả thuận khác căn cứ vào Điều 6 của hợp đồng cho vay nêu trên). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn (các thoả thuận khác căn cứ vào Điều 6 của hợp đồng cho vay nêu trên). Phương thức trả nợ gốc: Căn cứ theo kế hoạch trả nợ ngày 31/12/2019. Thời gian trả lãi: Vào ngày 26 hàng tháng.

Trong quá trình vay vốn kể từ ngày 31/12/2019 đến ngày 10/6/2022 bà Huệ và ông Thông đã trả nợ vốn được 1.064.000.000 đồng, số tiền còn lại tạm tính đến ngày 10/6/2022 là:

Dư nợ gốc: 5.936.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 162.405.179 đồng.

Lãi quá hạn: 57.260 đồng.

Tổng cộng: 6.098.462.439 đồng

2/ Hợp đồng cho vay số: 0188/20/HĐTD/ST/DN2, ngày 17/09/2020: Bà H và ông T vay số tiền: 6.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở. Thời hạn cho vay là 180 tháng. Lãi suất trong hạn: 8,6%/năm và cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân (các thoả thuận khác căn cứ vào Điều 6 của hợp đồng cho vay nêu trên). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn (các thoả thuận khác căn cứ vào Điều 6 của hợp đồng cho vay nêu trên). Phương thức trả nợ gốc: Căn cứ theo kế hoạch trả nợ ngày 17/09/2020. Thời gian trả lãi: Vào ngày 26 hàng tháng.

Trong quá trình vay vốn kể từ ngày 17/09/2020 đến ngày 10/6/2022 bà Huệ và ông Thông đã trả nợ vốn được 660.000.000 đồng, số tiền còn lại tạm tính đến ngày 10/6/2022 là:

Dư nợ gốc: 5.340.000.000 đồng

Lãi quá hạn: 49.726 đồng

Lãi trong hạn: 151.892.877 đồng.

Tổng cộng: 5.491.942.603 đồng

3/ Hợp đồng cho vay số: 0197/20/HĐTD/ST/DN2, ngày 02/10/2020: Bà Huệ và ông Thông vay số tiền: 2.100.000.000 đồng. Mục đích vay: Bù đắp tiền chuyển nhượng đất. Thời hạn cho vay là 180 tháng. Lãi suất trong hạn: 8,6%/năm và cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân (các thoả thuận khác căn cứ vào Điều 6 của hợp đồng cho vay nêu trên). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn (các thoả thuận khác căn cứ vào Điều 6 của hợp đồng cho vay nêu trên). Phương thức trả nợ gốc: Căn cứ theo kế hoạch trả nợ ngày 05/10/2020. Thời gian trả lãi: vào ngày 26 hàng tháng.

Trong quá trình vay vốn kể từ ngày 02/10/2020 đến ngày 10/6/2022 bà Huệ và ông Thông, trả nợ vốn được 219.800.000 đồng, số tiền còn lại tạm tính đến ngày 10/6/2022 là:

Dư nợ gốc: 1.880.200.000 đồng

Lãi quá hạn: 20.520 đồng

Lãi trong hạn: 38.840.931 đồng

Tổng cộng: 1.919.061.451 đồng

Tổng số tiền còn nợ của 03 hợp đồng tín dụng nêu trên là 13.509.466.493 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của các Hợp đồng cho vay nêu trên, bà Huệ và ông Thông có thể chấp cho Ngân hàng các tài sản cụ thể như sau:

1/ Thế chấp Quyền sử dụng đất và công trình trên đất tại Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, Diện tích: 1.734,9 m², Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, TP. S, Tỉnh Sóc Trăng và công trình xây dựng khác: Cửa hàng xăng dầu M, Hạng mục công trình: cây xăng 1 trệt; DTXD: 69,46 m², DTS: 69,46 m², Kết cấu: Tường gạch, khung kèo thép, mái tole, nền gạch, cấp công trình: cấp 4, Số tầng: 1, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV315996, vào sổ cấp GCN số CH01106 do UBND TP S cấp ngày 24/10/2014 cho ông Nguyễn Xuân T và bà Lý Thị Thu A, được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 27/12/2019;

2/ Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 33, Diện tích: 999,9 m², Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, TP. S, Tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB640912, vào sổ cấp GCN số CH00184 do UBND TP S cấp ngày 12/07/2010, cho bà Trần Thị Thu H và ông Đỗ Quốc D, được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 27/12/2019

Việc thế chấp hai bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0317/19/HĐTC/ST/DN2 ngày 30/12/2019 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N số: 11712, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, chứng thực ngày 31/12/2019 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 31/12/2019.

3/ Thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 24, diện tích: 3.200,8 m², Địa chỉ: Khóm 4, Phường 7, TP. S, Tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB640493, vào sổ cấp GCN số CH00168 do UBND TP S cấp ngày 11/06/2010, cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Võ Ngọc H, được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 21/5/2019;

4/ Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 24, Diện tích: 2.906,6 m² Địa chỉ: Khóm 4, Phường 7, TP. S, Tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ643257, vào sổ cấp GCN số CS01162 do UBND TP S cấp ngày 04/04/2019, cho bà Võ Ngọc H, được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 21/05/2019;

5/ Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 24, Diện tích: 6.547 m², Địa chỉ: Khóm 4, Phường 7, TX. S (nay là TP. S), Tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R283272, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 000432QSDĐ/58010704 do UBND TX S (nay là UBND TP S) cấp ngày 09/03/2001 cho bà Kim Thị R được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 12/07/2019;

Việc thế chấp hai bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0187/20/HĐTC/ST/DN2 ngày 17/09/2020 và được công chứng tại Văn phòng

công chứng Trần Văn N số: 7755, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, chứng thực ngày 17/09/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 17/09/2020.

6/ Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Thửa đất số: 223; Tờ bản đồ: 33. Diện tích: 195,3 m², Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, TX. S (nay là TP. S), Tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S561014, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 1783 QSDĐ do UBND TX. S (nay là UBND TP S) cấp ngày 20/10/2004 cấp cho bà Trần Thị Thu H được điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 25/09/2020;

7/ Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số: 394; Tờ bản đồ: 33. Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng; Diện tích: 195,3 m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 485284, vào sổ cấp GCN số CS00539 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/08/2017 cho ông Lý Minh T được điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 25/09/2020.

Việc thế chấp hai bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0198/20/HĐTC/ST/DN2 ngày 02/10/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Năm số: 8438, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, chứng thực ngày 02/10/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 02/10/2020.

Mặc dù, Ngân hàng làm văn bản thông báo nhắc nợ, cán bộ xử lý nợ, cán bộ khách hàng, gặp mặt trực tiếp yêu cầu ông, bà trả nợ nhưng bà H, ông T vẫn không thực hiện nên đã vi phạm các điều khoản đã ký trong Hợp đồng cho vay với Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà H và ông T thực hiện nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số nợ của các hợp đồng cho vay nêu trên bao gồm nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 10/6/2022 tổng cộng: 13.509.466.493 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 13.156.200.000 đồng, lãi trong hạn là 353.138.987 đồng, lãi quá hạn là: 127.506 đồng. Đồng thời thanh toán toàn bộ các khoản lãi quá hạn, phí phát sinh theo lãi suất thỏa thuận của các Hợp đồng cho vay nói trên, kể từ ngày tuyên án cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp bà H và ông T không có khả năng trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn thì yêu cầu xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp sau để Ngân hàng thu hồi nợ:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0317/19/HĐTC/ST/DN2 ngày 31/12/2019 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N số: 11712, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, chứng thực ngày 31/12/2019 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 30/12/2019.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0187/20/HĐTC/ST/DN2 ngày 17/09/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N số: 7755, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, chứng thực ngày 17/09/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 17/09/2020.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0198/20/HĐTC/ST/DN2 ngày 02/10/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N số: 8438, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, chứng thực ngày 02/10/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 02/10/2020.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T nhưng bà H, ông T không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án cung cấp lời khai, không đến tham dự buổi hòa giải cũng như không đến phiên tòa để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật, tuy nhiên sự chấp hành pháp luật của bị đơn, chưa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà H, ông T.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà Huệ và ông Thông có ký kết với Ngân hàng 04 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Hợp đồng cho vay số: 0225/19/HĐTD/ST/DN2, ngày 30/12/2019 (bút lục 10): Bà H và ông T vay số tiền: 7.000.000.000 đồng. Mục đích vay: thanh toán/bù đắp tiền mua đất ở/công trình xây dựng gắn liền trên đất. Thời hạn cho vay là: 180 tháng. Lãi suất trong hạn: 8,9%/năm và cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Phương thức trả nợ gốc theo kế hoạch trả nợ ngày 31/12/2019 (Bút lục từ 18 đến 20). Thời gian trả lãi vào ngày 26 hàng tháng. Giấy nhận nợ (bút lục 16, 17).

Trong quá trình vay vốn kể từ ngày 31/12/2019 đến ngày 10/6/2022 bà Huệ và ông Thông đã trả nợ vốn được 1.064.000.000 đồng, số tiền còn lại tạm tính đến ngày 10/6/2022 là: Dư nợ gốc: 5.936.000.000 đồng. Lãi trong hạn: 162.405.179 đồng. Lãi quá hạn: 57.260 đồng.

Tổng cộng: 6.098.462.439 đồng

- Hợp đồng cho vay số: 0188/20/HĐTD/ST/DN2, ngày 17/09/2020 (bút lục 21): Bà H và ông T vay số tiền: 6.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở. Thời hạn cho vay là: 180 tháng. Lãi suất trong hạn: 8,6%/năm và cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Phương thức trả nợ gốc căn cứ theo kế hoạch trả nợ ngày 17/09/2020 (bút lục 28). Thời gian trả lãi vào ngày 26 hàng tháng. Giấy nhận nợ (bút lục 27).

Trong quá trình vay vốn kể từ ngày 17/09/2020 đến ngày 10/6/2022 bà Huệ và ông Thông đã trả nợ vốn được 660.000.000 đồng, số tiền còn lại tạm tính đến ngày 10/6/2022 là: Dư nợ gốc: 5.340.000.000 đồng. Lãi quá hạn: 49.726 đồng. Lãi trong hạn: 151.892.877 đồng.

Tổng cộng: 5.491.942.603 đồng.

- *Hợp đồng cho vay số: 0197/20/HĐTD/ST/DN2, ngày 02/10/2020* (bút lục 31): Bà H và ông T vay số tiền: 2.100.000.000 đồng. Mục đích vay: Bù đắp tiền chuyển nhượng đất. Thời hạn cho vay là: 180 tháng. Lãi suất trong hạn: 8,6%/năm và cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Phương thức trả nợ gốc căn cứ theo kế hoạch trả nợ ngày 05/10/2020 (bút lục 38). Thời gian trả lãi vào ngày 26 hàng tháng. Giấy nhận nợ (bút lục 37).

Trong quá trình vay vốn kể từ ngày 02/10/2020 đến ngày 10/6/2022 bà H và ông T, trả nợ vốn được 219.800.000 đồng, số tiền còn lại tạm tính đến ngày 10/6/2022 là: Dư nợ gốc: 1.880.200.000 đồng. Lãi quá hạn: 20.520 đồng. Lãi trong hạn: 38.840.931 đồng. Tổng cộng: 1.919.061.451 đồng

Tổng cộng số tiền vốn và lãi của 03 Hợp đồng tín dụng trên: 13.509.466.493 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 13.156.200.000 đồng, lãi trong hạn là 353.138.987 đồng, lãi quá hạn là: 127.506 đồng.

[3] Xét thấy, việc bà H, ông T không thực hiện nghĩa vụ trả tiếp dư nợ và lãi theo giao kết trong hợp đồng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Bà H và ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, là người có lỗi vi phạm hợp đồng, nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà H, ông T có nội dung Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H, ông T trả số tiền vốn và lãi vay theo các hợp đồng tín dụng nêu trên, nhưng bà H, ông T không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không phản đối những tình tiết, sự kiện do Ngân hàng xuất trình, nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định bà H, ông T có nợ Ngân hàng tổng cộng 13.509.466.493 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 13.156.200.000 đồng, lãi trong hạn là 353.138.987 đồng, lãi quá hạn là: 127.506 đồng, nên Ngân hàng yêu cầu bà H, ông T trả số nợ nêu trên phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng. Mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập là phù hợp theo quy định tại Điều 11 của Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà Nước ban hành và Điều 1 và Điều 2 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/04/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, số tiền lãi theo yêu cầu nêu trên, Ngân hàng đã áp dụng tính tiền lãi đúng theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng. Do vậy, Ngân hàng yêu cầu bà H và ông T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng cộng 13.509.466.493 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 13.156.200.000 đồng, lãi trong hạn là 353.138.987 đồng, lãi quá hạn là: 127.506 đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Để đảm bảo cho khoản nợ vay, bà H và ông T có thể chấp tài sản là:

1/ Quyền sử dụng đất và công trình trên đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, Diện tích: 1.734,9 m², Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, TP. S, Tỉnh Sóc Trăng và công trình xây dựng khác: Cửa hàng xăng dầu Minh N, Hạng mục công trình: cây xăng 1 trệt; DTXD: 69,46 m², DTS: 69,46 m², Kết cấu: Tường gạch, khung kèo thép, mái tole, nền gạch, cấp công trình: cấp 4, Số tầng: 1, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV315996, vào sổ cấp GCN số CH01106 do UBND TP S cấp ngày 24/10/2014 cho ông Nguyễn Xuân T và bà Lý Thị Thu A, được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 27/12/2019;

2/ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 33, Diện tích: 999,9 m², Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, TP. S, Tỉnh S theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB640912, vào sổ cấp GCN số CH00184 do UBND TP S cấp ngày 12/07/2010, cho bà Trần Thị Thu H và ông Đỗ Quốc D, được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 27/12/2019

Việc thế chấp hai bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0317/19/HĐTC/ST/DN2 ngày 30/12/2019 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N số: 11712, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, chứng thực ngày 31/12/2019 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 31/12/2019.

3/ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 24, diện tích: 3.200,8 m², Địa chỉ: Khóm 4, Phường 7, TP. S, Tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB640493, vào sổ cấp GCN số CH00168 do UBND TP S cấp ngày 11/06/2010, cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Võ Ngọc H, được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 21/5/2019;

4/ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 24, Diện tích: 2.906,6 m² Địa chỉ: Khóm 4, Phường 7, TP S, Tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ643257, vào sổ cấp GCN số CS01162 do UBND TP S cấp ngày 04/04/2019, cho bà Võ Ngọc H, được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 21/05/2019;

5/ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 24, Diện tích: 6.547 m², Địa chỉ: Khóm 4, Phường 7, TX. S (nay là TP. S), Tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R283272, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 000432QSDĐ/58010704 do UBND TX S (nay là UBND TP S) cấp ngày 09/03/2001 cho bà Kim Thị R được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 12/07/2019;

Việc thế chấp hai bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0187/20/HĐTC/ST/DN2 ngày 17/09/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N số: 7755, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, chứng thực ngày 17/09/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 17/09/2020.

6/ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 223; Tờ bản đồ: 33. Diện tích: 195,3 m² , Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, TX. S (nay là TP. S), Tỉnh Sóc

Trắng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S561014, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 1783 QSDĐ do UBND TX. S (nay là UBND TP S) cấp ngày 20/10/2004 cấp cho bà Trần Thị Thu H được điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 25/09/2020;

7/ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 394; Tờ bản đồ: 33. Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, Thành phố S, Tỉnh Sóc Trăng; Diện tích: 195,3 m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 485284, vào sổ cấp GCN số CS00539 do Sở T Tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/08/2017 cho ông Lý Minh T được điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 25/09/2020.

Việc thế chấp hai bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0198/20/HĐTC/ST/DN2 ngày 02/10/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N số: 8438, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, chứng thực ngày 02/10/2020 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 02/10/2020.

[5] Xét thấy, về hình thức và nội dung Hợp đồng thế chấp, trình tự và thẩm quyền đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại các Điều 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Trong Hợp đồng thế chấp có giao kết về quyền và nghĩa vụ của các bên, điều kiện, thời hạn và phương thức xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ đến hạn mà người vay nợ không thực hiện. Do đó, Ngân hàng yêu cầu nếu như bà H, ông T không tự nguyện trả nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử không đặt ra việc xử lý tài sản thế chấp ngay, mà đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, khi Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án thì bà H, ông T phải tự nguyện trả số tiền nợ nêu trên. Nếu không tự nguyện trả nợ thì Ngân hàng mới có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của Vị đại diện Việt kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 11/6/2022, nếu bà H và ông T không thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng, thì bà H và ông T còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 950.000 đồng, bà Huệ và ông Thông cùng phải chịu.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn bà H, ông T phải chịu 121.509.466 đồng án phí sơ thẩm. Nguyên đơn Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T liên đới trả cho Ngân hàng N tổng số tiền còn nợ của ba hợp đồng tín dụng là: Vốn gốc 13.156.200.000 đồng, lãi trong hạn 353.138.987 đồng, lãi quá hạn 127.506 đồng. Tổng cộng 13.509.466.493 đồng (Mười ba tỷ năm trăm lẻ chín triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng).

Kể từ ngày 11/6/2022, bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi Ngân hàng N có đơn yêu cầu thi hành án thì bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T phải tự nguyện trả số tiền nêu trên. Nếu không tự nguyện thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng N thu hồi nợ, theo các hợp đồng thế chấp sau:

- *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0317/19/HĐTC/ST/DN2 ngày 30/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T, gồm:*
1/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, Diện tích: 1.734,9 m², Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, TP. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và công trình xây dựng khác: Cửa hàng xăng dầu Minh N, hạng mục công trình: Cây xăng 1 trệt; DTXD: 69,46 m², DTS: 69,46 m². Kết cấu: Tường gạch, khung kèo thép, mái tole, nền gạch, cấp công trình: cấp 4, số tầng: 1. Tài sản gắn liền có diện tích xây dựng 12,6m x 19,3m = 243,18m². Kết cấu khung cột bê tông cốt thép, kèo thép, mái lợp tole, nền lát gạch, cách tường + tole theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV315996, vào sổ cấp GCN số CH01106 do UBND TP S cấp ngày 24/10/2014 cho ông Nguyễn Xuân T và bà Lý Thị Thu A, được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 27/12/2019; 2/ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 33, Diện tích: 999,9 m², địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, TP. S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB640912, vào sổ cấp GCN số CH00184 do UBND TP S cấp ngày 12/07/2010, cho bà Trần Thị Thu H và ông Đỗ Quốc D, được điều chỉnh biên động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 27/12/2019.

- *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0187/20/HĐTC/ST/DN2 ngày 17/09/2020 được ký kết giữa Ngân hàng N với bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T gồm: 1/ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 24, diện tích: 3.200,8 m², Địa chỉ: Khóm 4, Phường 7, TP. S, Tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB640493, vào sổ cấp GCN số CH00168 do UBND TP S cấp ngày 11/06/2010, cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Võ Ngọc H, được điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 21/5/2019; 2/ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 24, Diện tích: 2.906,6 m² Địa chỉ: Khóm 4, Phường 7, TP. S, Tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ643257, vào sổ cấp GCN số CS01162 do UBND TP Sóc Trăng cấp ngày 04/04/2019, cho bà Võ Ngọc H, được điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 21/05/2019; 3/ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 24, Diện tích: 6.547 m². Địa chỉ: Khóm 4, Phường 7, TX. S (nay là thành phố S), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R283272, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 000432QSDĐ/58010704 do UBND TX S (nay là UBND TP S) cấp ngày 09/03/2001 cho bà Kim Thị R được điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 12/07/2019;*

- *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0198/20/HĐTC/ST/DN2 ngày 02/10/2020 được ký kết giữa Ngân hàng N với bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T gồm: 1/ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 223; Tờ bản đồ: 33. Diện tích: 195,3 m², Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, TX. S (nay là TP. S), Tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S561014, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 1783 QSDĐ do UBND TX. Sóc Trăng (nay là UBND TP S) cấp ngày 20/10/2004 cấp cho bà Trần Thị Thu H được điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 25/09/2020; 2/ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 394; Tờ bản đồ: 33. Địa chỉ: Khóm 5, Phường 7, Thành phố S, Tỉnh Sóc Trăng; Diện tích: 195,3 m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 485284, vào sổ cấp GCN số CS00539 do Sở T Tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/08/2017 cho ông Lý Minh T được điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 25/09/2020.*

Tài sản gắn liền với một phần các thửa đất số: 20, 29, 394 và 223, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm 5, phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nêu trên là: Nhà kho, diện tích (19,3m x 16m) + (28,6m x 10,6m) + (48,6m x 38,7m) = 2.491,98m². Kết cấu: Vách tường gạch cao 4m + tole, khung cột sắt, mái lợp tole, nền xi măng.

2/ Về chi phí thẩm định: Bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T phải chịu chi phí thẩm định là 950.000 đồng. Do Ngân hàng N đã tạm nộp trước, nên bà H và ông T phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng N số tiền 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi nghìn đồng).

3/ Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc T cùng phải chịu 121.509.466 đồng (Một trăm hai mươi một triệu năm trăm lẻ chín nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng) án phí sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 61.218.500 đồng (Sáu mươi một triệu hai trăm mười tám nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000114, ngày 22/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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 ST (Phòng KTNV&THA);
- Các đương sự;
- VKSND TPST;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Chiêm Ngọc Linh