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: 41/2019/DS-ST
Ngày: 26.11.2019
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. Bà Trần Thúy Kiên

2. Bà Thái Ánh Trinh

- *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 26 tháng 11 năm 2019, 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: 163/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 573/2019/QĐ-TA ngày 23 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. <u>Nguyên đơn</u>: ***Ngân hàng thương mại cổ phần K***

Địa chỉ trụ sở: đường X, phường Y, thành phố Z, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện ủy quyền: ông Phạm Đăng V - chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: khu vực M, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. <u>Bị đơn</u>:

2.1. Ông ***Trần Văn B*** sinh năm 1962

2.2. Bà ***Nguyễn Thị P*** sinh năm 1964

Trú tại: khu vực P, phường S, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. <u>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan</u>:

+ Hộ gia đình bị đơn:

3.1. Chị ***Trần Thị T*** sinh năm 1981

Trú tại: khu vực P, phường S, quận T, tp. Cần Thơ.

3.2. Chị ***Trần Thị T[1]*** sinh năm 1982

Trú tại: khu vực P, phường S, quận T, tp. Cần Thơ.

3.3. Chị ***Trần Thị T[2]*** sinh năm 1985

Trú tại: ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

3.4. Chị ***Trần Thị M*** sinh năm 1988

Trú tại: khu vực P, phường S, quận T, tp. Cần Thơ.

+ Độc lập:

3.5. Bà ***Nguyễn Thị K*** sinh năm 1941

3.6. Ông ***Võ Văn I*** sinh năm 1967

3.7. Ông ***Thái Văn E*** sinh năm 1965

3.8. Anh ***Trần Văn N*** sinh năm 1981

3.9. Anh ***Thái Văn H*** sinh năm 1977

3.10. Anh ***Thái Ngọc Th*** sinh năm 1985

3.11. Chị ***Phan Thị Thanh Th***[1] sinh năm 1985

Cùng trú tại: khu vực P, phường S, quận T, thành phố Cần Thơ.

(Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K, anh N và chị T[1] vắng mặt; Các đương sự khác có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 26.6.2019, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K (gọi tắt là Ngân hàng) có đại diện ủy quyền ông Phạm Đăng V trình bày*:

Vào ngày 10.02.2011 Ngân hàng thương mại K cho ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P vay vốn theo hợp đồng tín dụng số: HD 0774/HĐTD ngày 10.02.2011. Theo đó, ngân hàng cho ông B bà P vay 150.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi, lãi suất cho vay 2%/tháng (có điều chỉnh), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn.

Để đảm bảo nợ vay thì Ngân hàng với ông B và bà P thỏa thuận ký hợp đồng thế chấp số HD 0774/HĐTC ngày 10.02.2011 với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông B, gồm:

./ Diện tích 3.085m^2, thửa đất số 542, tờ bản đồ số 06, loại đất 2l, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 000112 do UBND huyện T cấp ngày 28.10.1996 do hộ ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Cần Thơ nay là khu vực P, phường S, quận T, thành phố Cần Thơ.

./ Diện tích 932m^2, thửa đất số 1428, tờ bản đồ số 06, loại đất T và CLN, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 000112 do UBND huyện T cấp ngày 28.10.1996 do hộ ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Cần Thơ nay là khu vực P, phường S, quận T, thành phố Cần Thơ.

Quá trình vay vốn bị đơn trả được 04 tháng nợ lãi với số tiền 16.006.600 đồng nhưng từ ngày 16.7.2011 đến nay bị đơn không khả năng trả tiếp. Do bị đơn không thực hiện trả nợ đúng theo cam kết nên vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Do hợp đồng tín dụng đã đến hạn thanh toán nhưng ông B bà P không thanh toán nợ cho ngân hàng. Mặc dù, ngân hàng nhiều lần yêu cầu đòi nợ quá hạn nhưng bị đơn vẫn không thực hiện việc trả nợ nên đã 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 tiền nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, nếu tài sản phát mãi không đủ trả nợ thì tiếp tục trả thêm cho đến khi trả tất nợ. Cụ thể, đến ngày 08.11.2019, ngân hàng yêu cầu ông B bà P có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng gồm: nợ gốc 150.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 21.230.667 đồng, nợ lãi quá hạn 423.750.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ. Tổng cộng 594.980.195 đồng.

Đối với lãi phạt chậm trả 61.906.195 đồng - đại diện ngân hàng rút một phần yêu cầu, không yêu cầu tiền lãi chậm trả.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 14.8.2019, ngày 08.11.2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P trình bày*:

Ông bà thừa nhận giữa ông bà với Ngân hàng thương mại cổ phần K có thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng số HD0774/HĐTD ngày 10.02.2011. Cụ thể các bên thỏa thuận giao kết như sau: Ngày 10.02.2011, ông bà vay của ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi, lãi suất cho vay 2%/tháng (có điều chỉnh), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn.

Để đảm bảo nợ vay thì Ngân hàng với ông bà thỏa thuận thế chấp tài sản theo hợp đồng số HD 0774/HĐTC ngày 10.02.2011 với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất gồm:

./ Diện tích 3.085m^2, thửa đất số 542, tờ bản đồ số 06, loại đất 2l, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 000112 do UBND huyện T cấp ngày 28.10.1996 do hộ ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Cần Thơ nay là khu vực P, phường S, quận T, thành phố Cần Thơ.

./ Diện tích 932m^2, thửa đất số 1428, tờ bản đồ số 06, loại đất T và CLN, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 000112 do UBND huyện T cấp ngày 28.10.1996 do hộ ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Cần Thơ nay là khu vực P, phường S, quận T, thành phố Cần Thơ.

Quá trình vay ông bà trả được 04 tháng nợ lãi là 16.006.600 đồng.

Qua yêu cầu đòi nợ của ngân hàng thì ông bà đồng ý trả nợ cho nguyên đơn số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số HD0774/HĐTD ngày 10.02.2011 tính đến ngày 08.11.2019, thì số tiền nợ gốc: 150.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 21.230.667 đồng, nợ lãi quá hạn 423.750.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ. Tổng cộng: 594.980.195 đồng, yêu cầu được trả dần; không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp vì hiện nay gia đình không có chổ ở khác.

** Tại các biên bản lấy lời khai ngày 14.8.2019, ngày 28.10.2019, ngày 08.11.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: chị Trần Thị T, chị Trần Thị T[1], chị Trần Thị T[2] và chị Trần Thị M trình bày*:

Thời điểm bị đơn vay nợ ngân hàng thì các chị không biết, nay ngân hàng đòi nợ bị đơn theo hợp đồng tín dụng thì các chị không ý kiến gì. Trường hợp, bị đơn không trả được nợ thì các chị không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp vì hiện nay gia đình đang gặp khó khăn, không còn chỗ ở nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 28.10.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày*:

Năm 2002, bà K mua của ông B phần đất như hiện đang sử dụng tại vị trí (F) thửa 1428 và 542 với giá 1,2 lượng vàng 24kara, bà đã trả đủ vàng và sử dụng từ đó đến nay, hiện đất này anh H sử dụng để trồng cây ăn trái và xây dựng mồ mã chôn cất ông bà trong gia đình. Do trước đây giấy đất ông Bưởi vay thế chấp tại ngân hàng nên chưa tách quyền sử dụng đất cho bà được nên hiện vẫn còn do ông Bưởi đứng tên quyền sử dụng đất. Nay ngân hàng kiện đòi nợ ông B thì bà không ý kiến; Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có liên quan đến phần đất của bà mua thì bà yêu cầu được ổn định sử dụng diện tích đã nhận chuyển nhượng đo đạc thực tế là 699,6m^2 theo trích đo địa chính.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 28.10.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn I trình bày*:

Năm 2002 ông I mua của ông B phần đất như hiện đang sử dụng tại vị trí (D) thuộc thửa 542 với giá 03 chỉ vàng 24k, ông đã trả đủ vàng và sử dụng từ đó đến nay, hiện đất này ông sử dụng để trồng cây và làm nơi chốn cất xây mồ mã. Do giấy đất ông B vay thế chấp tại ngân hàng nên chưa tách quyền sử dụng đất cho ông được. Nay ngân hàng kiện đòi nợ ông B thì ông không ý kiến việc đòi nợ; Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp liên quan đến đất của ông mua thì ông yêu cầu được ổn định sử dụng diện tích đã nhận chuyển nhượng được đo đạc thực tế là 189,8m^2 theo trích đo địa chính.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 28.10.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn E trình bày*:

Năm 2005 ông E mua của ông B phần đất như hiện đang sử dụng tại vị trí (A) và (C) thuộc thửa 1428 với giá 2,5 lượng vàng 24k, ông đã trả đủ vàng và sử dụng đất từ đó đến nay, hiện nay đất này ông sử dụng để cất nhà ở cho vợ chồng con ông là anh Thái Ngọc Th và chị Phan Thị Thanh Th[1]. Do giấy đất ông B vay thế chấp tại ngân hàng nên chưa tách quyền sử dụng đất cho ông được. Nay ngân hàng kiện đòi nợ ông B thì ông không ý kiến; Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất của ông mua thì ông yêu cầu được ổn định sử dụng diện tích đã nhận chuyển nhượng như hiện trạng đo đạc thực tế 215,4m^2 theo trích đo địa chính.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 28.10.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn N trình bày*:

Năm 2001 anh N mua của ông B bà P phần đất như hiện đang sử dụng tại vị trí (B) thửa 1428 với giá 03 chỉ vàng 24k, anh đã trả đủ vàng và sử dụng đất từ đó đến nay, hiện đất này anh sử dụng cất nhà nhưng chưa được tách quyền sử dụng. Nay ngân hàng kiện đòi nợ ông B thì anh không ý kiến; Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp liên quan đến phần đất anh mua thì anh yêu cầu được ổn định sử dụng như hiện trạng đo đạc thực tế 87,6m^2 theo trích đo địa chính.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 28.10.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Ngọc Th và chị Phan Thị Thanh Th[1] trình bày*:

Năm 2005 cha anh Th là ông Thái Văn E mua/nhận chuyển nhượng của ông B phần đất hiện anh đang sử dụng tại vị trí (A) và (C) thửa 1428 với giá 2,5 lượng vàng 24k, đất này vợ chồng anh chị cất nhà ở từ năm 2014 nhưng chưa tách quyền sử dụng. Nay ngân hàng kiện đòi nợ ông B thì anh chị không ý kiến; Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thì anh chị yêu cầu được ổn định sử dụng diện tích như hiện trạng đo đạc thực tế là 215,4m^2.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 28.10.2019 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Văn H trình bày*:

Năm 2000 mẹ anh là bà Nguyễn Thị K mua của ông B phần đất tại vị trí (F) thửa 1428 và thửa 542 với giá 1,2 lượng vàng 24k. Đất này hiện do anh trực tiếp sử dụng để trồng cây ăn trái và chôn cất ông bà. Nay ngân hàng kiện đòi nợ ông B thì anh không ý kiến gì; Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp phần đất này để trả nợ của ông B thì anh không đồng ý mà yêu cầu ổn định sử dụng như hiện trạng đo đạc thực tế 699,6m^2.

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 yêu cầu bị đơn ông B bà P có nghĩa vụ trả cho ngân hàng tổng cộng tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày hôm nay (ngày 26.11.2019) là 597.680.667 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn 150.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn 21.230.667 đồng, nợ lãi quá hạn 426.450.000 đồng; Nếu ông B bà P 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; Phía ngân hàng không yêu cầu bị đơn trả lãi phạt chậm trả.

./ Bị đơn ông B bà P thừa nhận nợ như đại diện ngân hàng yêu cầu, tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn nên bị đơn yêu cầu được trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng đến khi dứt nợ; không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp.

./ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến ban đầu.

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; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên đề nghị xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục tố tụng;

./ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Theo đó buộc bị đơn ông B bà P có trách nhiệm trả nợ 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; Nếu bà K, ông E, ông T và anh N có nhu cầu sử dụng thì các đương sự được quyền ưu tiên mua/nhận chuyển nhượng lại phần đất đang quản lý/sử dụng khi phát mãi 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 K với bị đơn ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P có thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng với mục đích vay để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi. 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 1 điều 30, 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 bà Nguyễn Thị K, ông Võ Văn T, ông Thái Văn E, anh Trần Văn N, anh Thái Văn H, anh Thái Ngọc Th và chị Phan Thị Thanh Th[1] là người đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp nên Tòa án xác định bà K, ông T, ông E, anh N, anh H, anh Th và chị Th[1] 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 bà Nguyễn Thị K, anh Trần Văn N và chị Trần Thị Th[1] vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, chị Th[1] có đơn xin xét xử vắng mặt; bà K, anh N đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng để

triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên hội đồng xét xử có căn cứ xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 1, 3 điều 228, điểm b khoản 2 điều 227 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 ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P thừa nhận: Ông bà có thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần K. Cụ thể ngày 10.02.2011, ông bà với Ngân hàng thương mại cổ phần K thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng số HD0774/HĐTD ngày 10.02.2011 để ngân hàng cho ông bà vay 150.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi, lãi suất cho vay 2%/tháng (có điều chỉnh), lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn.

Để đảm bảo nợ vay, ông bà thế chấp tài sản gồm: quyền sử dụng đất thửa số 542, tờ bản đồ số 06, loại đất 2l, diện tích 3.085m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 000112 do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 28.10.1996 do hộ ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất thửa đất số 1428, tờ bản đồ số 06, loại đất T và CLN, diện tích 932m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 000112 do UBND huyện T cấp ngày 28.10.1996 do hộ ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - cùng tọa lạc tại khu vực P, phường S, quận T, thành phố Cần Thơ. Hơn nữa, hợp đồng tín dụng, 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.

Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận đến ngày hôm nay - ngày 26.11.2019, bị đơn còn nợ ngân hàng nợ gốc quá hạn 150.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 21.230.667 đồng, nợ lãi quá hạn 426.450.000 đồng. Do đó, ngân hàng yêu cầu ông B bà P có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng đến ngày 26.11.2019 với tổng số tiền nợ gốc và lãi là 597.680.667 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*:

Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (phía bị đơn) không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD 0774/HĐTC ngày 10.02.2011 đối với thửa đất số 542 và thửa số 1428 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000112 ngày 28.10.1996 do UBND huyện T (cũ) cấp cho hộ ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD 0774/HĐTC ngày 10.02.2011 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường S ngày 11.02.2011 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 14.02.2011 thì bị đơn ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T, chị Trần Thị T[1], chị Trần Thị T[2] và

chị Trần Thị M đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất số 000112 ngày 28.10.1996 do hộ ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng tọa lạc tại khu vực P, phường S, quận T, thành phố Cần Thơ để đảm bảo vay số tiền 150.000.000 đồng. Trên cơ sở Hợp đồng thế chấp tài sản được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định nên có căn cứ khẳng định ông B, bà P và chị T, chị T^1 chị T^2, chị M 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 1.1 khoản 1 điều 7 của Hợp đồng thế chấp thì các bên thỏa thuận xử lý tài sản để thu hồi vốn vay khi nợ đến hạn trả mà ông B bà P 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 542 và số 1428)* 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 phần đất diện tích 55,65m^2 có căn nhà chính kết cấu khung cột gỗ, mái tole, vách lá, nền gạch men, không trần và nhà phụ diện tích 33,66m^2 kết cấu khung cột gỗ, mái tole, vách tole, nền gạch men, không trần - là nhà của ông B bà P. Tuy căn nhà không được các bên thỏa thuận thế chấp theo hợp đồng nhưng đây là tài sản của ông B bà P nên theo quy định pháp luật thì căn nhà cũng được phát mãi tại giai đoạn thi hành án.

[5.2]. Đối với nghĩa vụ phát mãi tài sản thế chấp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị K, ông Võ Văn T, ông Thái Văn E, anh Trần Văn N: Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua thẩm tra phần đất thế chấp nhận thấy, hiện nay bà K, ông E, ông T và anh N đang quản lý sử dụng một phần đất mà bị đơn thế chấp ngân hàng. Theo đó, vào năm 2005 ông Thái Văn E mua/nhận chuyển nhượng phần đất này của ông B và quản lý sử dụng đất từ đó đến nay, hiện nay ông E đã cất nhà ở cho vợ chồng anh Th sống trên đất; Năm 2002 bà Nguyễn Thị K mua/nhận chuyển nhượng phần đất này của ông B và quản lý sử dụng đất từ đó đến nay, hiện anh H trực tiếp quản lý sử dụng, xây mồ mã cho ông bà và trồng cây ăn trái trên đất; Năm 2002 ông Võ Văn T mua phần đất này của ông B và quản lý sử dụng cho đến nay, ông T trực tiếp quản lý sử dụng, xây mồ mã cho ông bà và trồng cây ăn trái trên đất; Năm 2001 anh Trần Văn N mua phần đất này của ông B bà P và quản lý sử dụng đất từ đó đến nay, anh N cất nhà ở sinh sống trên đất. Các đương sự trình bày là đã thanh toán đủ tiền/vàng cho ông B bà P nên yêu cầu được ổn định sử dụng đất như hiện trạng mà không đồng ý phát mãi tài sản trả nợ cho bị đơn theo yêu cầu của phía ngân hàng.

Theo 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 và tài sản gắn liền với đất, bên thế chấp (hộ gia đình ông B) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) đều biết rõ một phần thửa đất thế chấp đã bán/chuyển nhượng cho người khác 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 E, bà K, ông T và anh N được quyền ưu tiên mua/nhận chuyển nhượng phần đất đương sự 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 bà K, ông E, ông T và anh N 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.

Đối với lãi phạt chậm trả: Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết đối với số tiền lãi phạt chậm trả 62.288.347 đồng nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét mà đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ viện dẫn các vấn đề bên trên nên 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.

[6]. *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 9.600.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ thối hoàn cho nguyên đơn số tiền trên.

[7]. *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: 20.000.000 đồng + {4% x (597.680.667 đồng - 400.000.000 đồng)} = 27.907.226,68 đồng. Xét giảm 50% án phí do hoàn cảnh khó khăn về kinh tế được Ủy ban nhân dân phường Trung Nhứt xác nhận nên bị đơn còn phải nộp: 27.907.226,68 đồng x 50% = 13.953.613,34 đồng *(làm tròn 13.954.000 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 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, 92, 147, 228 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 342 Bộ luật dân sự 2005;

- 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 về 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 K đối với bị đơn ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P về việc đòi nợ vay theo hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K tổng số tiền 597.680.667 đồng, trong đó:

./ nợ gốc quá hạn: 150.000.000 đồng;

./ nợ lãi trong hạn: 21.230.667 đồng;

./ nợ lãi quá hạn: 426.450.000 đồng (tính đến ngày 26.11.2019).

Ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng số: HD 0774/HĐTD ngày 10.02.2011 cho Ngân hàng thương mại cổ phần K kể từ ngày 27.11.2019 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. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tiền lãi phạt chậm trả đối với số tiền 62.288.347 đồng.

3. Trường hợp ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P 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 542, loại đất 2L và thửa đất số 1428, loại đất T và CLN cùng thuộc tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử

dụng đất số 000112 do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 28.10.1996 do hộ ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Cần Thơ nay là khu vực P, phường S, quận T, thành phố Cần Thơ.

Trong đó:

./ Phát mãi trả nợ ngân hàng phần đất diện tích 2.528,7m^2 tại vị trí (E) theo trích đo địa chính thuộc thửa đất số 542 và số 1428, tờ bản đồ số 06, loại đất 2l, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 000112 *(số phát hành H 681695)* do UBND huyện T cấp ngày 28.10.1996 do hộ ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Cần Thơ nay là khu vực P, phường S, quận T, thành phố Cần Thơ.

./ Ông Thái Văn E được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) lại phần đất diện tích 215,4m^2 vị trí (A) và (C) theo trích đo địa chính, bà Nguyễn Thị K được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) lại phần đất diện tích 699,6m^2 vị trí (F) theo trích đo địa chính, ông Võ Văn T được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) lại phần đất diện tích 189,8m^2 vị trí (D) theo trích đo địa chính và anh Trần Văn N được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) lại phần đất diện tích 87,6m^2 vị trí (B) theo trích đo địa chính khi phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của ngân hàng tại giai đoạn thi hành án.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 100/TTKTTNMT ngày 18.10.2019 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên, môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm tra tài sản ngày 16.8.2019).

Nếu tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ tiếp tục trả thêm cho đến khi trả tất nợ.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

./ Ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P phải nộp 13.954.000 đồng.

./ Nguyên đơn thương mại cổ phần K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 14.665.000 đồng theo phiếu thu số AA/2016/004926 ngày 24.7.2019 tại Chi cục dân sự Thi hành án quận T, thành phố Cần Thơ.

5. *Về chi phí thẩm định tài sản*: Bị đơn ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị P phải chịu 9.600.000 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 tại phiên tòa 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