

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VỊ THỦY
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 56/2024/DS-ST
Ngày: 11 - 9 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng
tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Tua.
- Bà Trần Thị Bé Ngọc.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Điền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 227/2023/TLST-DS, ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 225/2024/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2024/QĐST-DS, ngày 23 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần S; địa chỉ trụ sở: Số B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Phan Minh T - Giám đốc Chi nhánh H1 (Vắng mặt).
- Ông Tôn Lý H - Chuyên viên quản lý nợ (Vắng mặt);
- Ông Phan Minh T1 - Phó Giám đốc (Có mặt);

(Theo Văn bản uỷ quyền số 3271/2022/QĐ-PL, ngày 26/12/2022 của Tổng Giám đốc; Văn bản uỷ quyền số 01/2023/UQ-CNHG, ngày 01/11/2023 và Văn bản uỷ quyền số 140/2024/UQ-CNPH, ngày 06/9/2024 của Giám đốc Chi nhánh P, tỉnh Hậu Giang).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Út N, sinh năm 1983 và bà Lê Thị Thanh K, sinh năm 1984; cùng cư trú: Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Các bị đơn vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/11/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh H1 (sau đây viết tắt là: Ngân hàng “S1” hoặc Ngân hàng TMCS, do ông Phan Minh T1 đại diện) trình bày: Vào ngày 04/5/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn là ông Nguyễn Văn Út N và bà Lê Thị Thanh K có thoả thuận, ký kết một Hợp đồng cho vay số 202226620524; theo thoả thuận, Ngân hàng cho các bị đơn vay số tiền 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng, lãi suất cho vay được xác định cho từng lần giải ngân theo thoả thuận của các bên và được ghi nhận cụ thể trên từng Giấy nhận nợ (số LD2213100257 ngày 11/5/2022); lãi suất cho vay của toàn bộ các Giấy nhận nợ do S1 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 về lãi suất cho vay; số tiền trả lãi vay mỗi kỳ là tổng số tiền lãi của các lần nhận nợ theo Hợp đồng này và được tính theo số dư thực tế vào cuối ngày, số ngày thực tế nhân với lãi suất cho vay; thời hạn tính lãi từ ngày giải ngân đến ngày liền kề trước ngày đến hạn.

Phương thức trả nợ vay, vốn trả cuối kỳ theo từng Giấy nhận nợ (01 năm), lãi trả 06 tháng/lần theo từng dư nợ thực tế; mục đích sử dụng vốn vay để sản xuất nông nghiệp. Để đảm bảo tiền vay, các bị đơn có ký kết Hợp đồng thế chấp số 1906500023 ngày 11/3/2019, theo Hợp đồng thì ông Út N với bà Thanh K thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 762, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.357m² và thửa đất số 563, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.868m², hai thửa đất cùng tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Quá trình vay tính đến ngày 05/9/2023 các bị đơn còn nợ tổng cộng là 93.952.022đ (trong đó, nợ gốc 82.000.000đ, lãi trong hạn 5.888.581đ, lãi quá hạn 5.874.683đ và lãi chậm trả 188.758đ).

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn trả nợ vốn lãi tính đến ngày 05/9/2023 tổng cộng là 93.952.022đ và lãi suất phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo Hợp đồng cho vay và các Phụ lục hợp đồng cho vay.

Trường hợp các bị đơn không trả được nợ, cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký kết; trường hợp sau khi bán tài sản bảo đảm mà không đủ bù đắp số tiền vốn, lãi vay có liên quan, chi phí phát mãi tài sản thì các bị đơn có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Út N và bà Lê Thị Thanh K: Quá trình thu thập chứng cứ, mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không lý do, cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tình tiết, sự kiện các bên đã thống nhất và không thống nhất: Không có.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc thụ lý giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, ý thức chấp hành pháp luật của nguyên đơn là đúng pháp luật, các bị đơn không chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả nợ cho nguyên đơn vốn lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; trong trường hợp các bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ; án phí, lệ phí bị đơn phải nộp theo quy định. Kiến nghị, khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh P, tỉnh Hậu Giang (sau đây gọi là: Ngân hàng hoặc Ngân hàng TMCS) khởi kiện các bị đơn ông Nguyễn Văn Út N và bà Lê Thị Thanh K để trả nợ theo Hợp đồng cho vay; do các bị đơn cư trú tại ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 16 Điều 4 Luật Các tổ chức tín dụng, Tòa án thụ lý theo quan hệ “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

[1.2] Theo Hợp đồng cho vay (sau đây viết tắt là: HĐ) số 202226620524 ngày 04/5/2022, Giấy nhận nợ số LD2213100257 ngày 11/5/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 1906500023 ngày 11/3/2019 ghi nhận, địa chỉ của ông Nguyễn Văn Út N và bà Lê Thị Thanh K được ghi trong các hợp đồng, giao dịch thuộc ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang; như vậy, Ngân hàng đã ghi đúng

địa chỉ của bị đơn được ghi trong các hợp đồng, giao dịch; theo xác nhận ngày 29/8/2023 của Công an xã V (do Ngân hàng cung cấp) thì ông Nguyễn Văn Út N và bà Lê Thị Thanh K, không có mặt tại địa phương; coi như bên có nghĩa vụ (các bị đơn) thay đổi địa chỉ nơi cư trú mới mà không thông báo cho bên có quyền (Ngân hàng); do đó, ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K bị coi là cố tình giấu địa chỉ cư trú, nhằm trốn tránh trách nhiệm với Ngân hàng.

[1.3] Vào ngày 09/5/2024, Toà án phối hợp với các Cơ quan chuyên môn và Chính quyền địa phương để tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất thế chấp tại thửa 762 và 563, tờ bản đồ số 9, thuộc ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang; theo biên bản xác minh ngày 09/5/2024 thì phần đất ông Nguyễn Văn Út N và bà Lê Thị Thanh K thế chấp cho Ngân hàng là đất ruộng, giáp ranh với đất của ai thì bà Thái Thị Đ (mẹ ông Út N) và chính quyền địa phương cũng không biết; do đó, việc xem xét, thẩm định tại chỗ không thực hiện được.

[1.4] Theo Công văn số 893/UBND, ngày 29/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang thì: Ông Nguyễn Văn Út N sử dụng thửa đất số 563 và thửa đất số 762, thuộc tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại: ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang là đúng vị trí theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 769929-CH01050 và số BS 828073-CH01047 đã được cấp. Như nhận định tại mục [1.3], do đó Toà án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập được để xem xét, xử lý tài sản thế chấp.

[1.5] Về xét xử vắng mặt: Ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt, không lý do, cũng không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, không có người đại diện tham gia phiên toà. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt.

[1.6] Theo biên bản xác minh ngày 09/5/2024 bà Thái Thị Đ (mẹ ông Nguyễn Văn Út N) cung cấp: Các thửa đất nêu trên, như nhận định tại mục [1.3], bà Đ nghe nói đã sang bán hết, còn việc vợ chồng Út N sang bán cho ai thì bà Đ không biết; đồng thời, tại biên bản xác minh nêu trên, chính quyền địa phương cung cấp: việc ông Út N với bà K sang bán các thửa đất nêu trên cho ai thì chính quyền địa phương cũng không biết; nên không có căn cứ để xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tham gia tố tụng và làm rõ về hợp đồng chuyển nhượng. Để kịp thời giải quyết nợ xấu của các tổ chức tín dụng; do đó, nếu có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng thì các đương sự có quyền khởi kiện, yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết bằng một vụ án khác.

[1.7] Trước khi thụ lý vụ án: Vào ngày 06/8/2022 (BL 69) đại diện Ngân hàng có biên bản làm việc với ông Nguyễn Văn Út N (tại nhà ông Út N) về nội

dung khách hàng phát sinh nợ trễ hạn; phía ông Út N cam kết định kỳ hàng tháng sẽ nộp tiền vào tài khoản mở tại Ngân hàng S1 số tiền 3.000.000đ và nhờ Ngân hàng thu giảm vốn hàng tháng, cuối biên bản có chữ ký và ghi rõ họ tên ông Út N; như vậy, ông Út N đã biết khoản vay đã quá hạn nhưng không thực hiện, sau đó ông Út N với bà Thanh K bỏ đi khỏi địa phương; do đó, Toà án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được, có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[2] Áp dụng pháp luật về nội dung: Giao dịch giữa các bên được ký kết, thực hiện vào năm 2022, nên áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[3] Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn Ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K trả nợ vốn lãi tính đến ngày 05/9/2023 tổng cộng là 93.952.022đ và lãi suất phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo Hợp đồng cho vay và các Phụ lục hợp đồng cho vay.

[4] Theo Hợp đồng cho vay số 202226620524, ngày 04/5/2022 (Viết tắt là: Hợp đồng cho vay) và Giấy nhận nợ số LD2213100257 ngày 11/5/2022 (Viết tắt là: Giấy nhận nợ), thì bên dưới chữ “Bên vay” đều có chữ ký của ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K, bên dưới chữ ký còn được ghi rõ họ tên; theo Hợp đồng thế chấp số 1906500023 ngày 11/3/2019, bên dưới chữ “Bên thế chấp” đều có chữ ký và ghi rõ họ tên của ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K; qua đó đã có căn cứ để xác định, vào ngày 04/5/2022 giữa Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh huyện P, tỉnh Hậu Giang với các bị đơn ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K có ký kết một Hợp đồng cho vay, là có thật.

[4.1] Về thời hạn thanh toán, theo Hợp đồng cho vay các bên tiếp tục thoả thuận theo Giấy nhận nợ thì thời hạn thanh toán là 01 năm, kỳ trả nợ gốc ngày 11/5/2023, kỳ trả lãi 06 tháng/lần (ngày trả đầu tiên là ngày 11/11/2022); như nhận định tại tiểu mục [1.7] và mục [4] nêu trên, qua đó đã có căn cứ để xác định ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K đã vi phạm nghĩa vụ thoả thuận trong Hợp đồng cho vay và Giấy nhận nợ.

[4.2] Theo Hợp đồng cho vay thì ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K vay số tiền 95.000.000đ (ngày nhận tiền vay 11/5/2022); trong quá trình vay ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K có trả nợ vốn được 13.000.000đ, hiện còn nợ vốn 82.000.000đ. Do đó, phần yêu cầu trả nợ vốn của Ngân hàng là có căn cứ.

[4.3] Về lãi suất: Theo Điều 3 của Hợp đồng cho vay các bên dẫn chiếu đến Giấy nhận nợ; theo mục 8 của Giấy nhận nợ các bên thoả thuận lãi suất 11%/năm cố định 06 tháng đầu, kể từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất của toàn bộ dư nợ bằng LSCS tương ứng theo kỳ hạn vay được S1 niêm yết, thời điểm điều

chính + biên độ 4,9%/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần hoặc theo quy định của S1 trong từng thời kỳ; lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ do S1 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 về lãi suất cho vay; lãi suất này đã được các bên thoả thuận và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.4] Theo bảng kê tính lãi ngày 11/9/2024 của Ngân hàng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/9/2024) thì các bị đơn còn nợ: Vốn gốc 82.000.000đ; lãi trong hạn 5.888.581đ; lãi quá hạn 24.553.159đ và lãi chậm trả 788.908đ. Tổng cộng: 113.230.684đ; do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, buộc ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

[5] Theo Hợp đồng thế chấp số 1906500023 ngày 11/3/2019 (sau đây viết tắt là: HĐTC); tại Điều 2 của HĐTC ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 563 (diện tích 4.868m², loại đất chuyên trồng lúa nước) và thửa đất số 762 (diện tích 5.357m², đất trồng cây hàng năm khác), thuộc tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Tại điểm a khoản 1 Điều 6 của HĐTC các bên thoả thuận xử lý tài sản thế chấp: *“a. Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng tín dụng (Hợp đồng cho vay), kể cả trường hợp phải thực hiện việc trả nợ trước hạn theo quy định của S1 hoặc theo quy định của pháp luật”*; ngày 12/3/2019 HĐTC được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang (do trước đó ông Út N với bà Thanh K có thế chấp để vay Ngân hàng, đã tắt toán). Đến ngày 04/5/2022 các bên (ông Út N, bà Thanh K với Ngân hàng) tiếp tục ký kết thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế tài sản và được Ủy ban nhân dân xã V, huyện V chứng thực; HĐTC được ký kết để đảm bảo Hợp đồng cho vay, trên cơ sở tự do, tự nguyện, cam kết, thoả thuận. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản (Áp dụng cho tài sản là bất động sản) số 1906500023 ngày 11/3/2019, có hiệu lực kể từ ngày đăng ký thế chấp.

[5.1] Vào ngày 10/4/2015, ông Nguyễn Văn Út N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) số: BS 769929-CH 01050, tại thửa đất số 563 và ngày 10/4/2015, ông Nguyễn Văn Út N được cấp GCNQSDĐ số: BS 828073-CH 01047, tại thửa đất số 762, trong cùng tờ bản đồ số 9, và có cùng địa chỉ thửa đất ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang; theo các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, đã có căn cứ để xác định ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K là vợ chồng; mặc dù GCNQSDĐ chỉ có ông Nguyễn Văn Út N đứng tên; tuy nhiên, các hợp đồng vay tiền, Giấy nhận nợ,

hợp đồng thế chấp tài sản và thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế tài sản đều có bà Lê Thị Thanh K ký tên; do đó, ông Út N với bà Thanh K có trách nhiệm phải thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đã ký.

[5.2] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm (tài sản thế chấp) của Ngân hàng; do các bên có thoả thuận trong hợp đồng thế tài sản, như nhận định tại mục [5] nêu trên; do đó, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là có căn cứ.

[6] Theo Chứng thư Thẩm định giá số 160/BĐS, ngày 04/6/2024 của Công ty Cổ phần T2 xác định Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 762, loại đất LUC, diện tích $5.357\text{m}^2 \times 152.000\text{đ}/\text{m}^2 = 814.264.000\text{đ}$ và thửa đất số 563, loại đất LUC, diện tích $4.868\text{m}^2 \times 127.000\text{đ}/\text{m}^2 = 618.236.000\text{đ}$. Tổng cộng: 1.432.500.000đ. Mặc dù loại đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Chứng thư Thẩm định giá khác nhau; tuy nhiên, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024 ghi nhận là đất ruộng, phù hợp với loại đất theo Chứng thư Thẩm định giá.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận, nên các bị đơn ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K phải chịu án phí tương ứng: $(113.230.648\text{đ} \times 5\%) = 5.661.532\text{đ}$; Ngân hàng S1 được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá:

[8.1] Ngân hàng đã nộp tạm ứng số tiền là 11.000.000đ; đã chi xem xét, thẩm định, định giá tổng cộng: 10.320.000đ; còn lại 680.000đ được giao trả lại cho Ngân hàng.

[8.2] Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận. Căn cứ các Điều 155, 157, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K phải chịu số tiền là: 10.320.000đ; ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K nộp xong, giao trả lại cho Ngân hàng.

[9] Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định. Do đó, ý kiến của Kiểm sát viên đề xuất hướng giải quyết vụ án là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 85, khoản 1 và khoản 4 Điều 91; các Điều 93, 94, 95, 96, 97, 101, 108, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228; các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa

14: Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng: các Điều 40, 85, 116, 117, 118, 119, 134, 135, 136, 138, 274, 275, 280, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các khoản 14, 16, 22 Điều 4, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017). Các điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh P, tỉnh Hậu Giang về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K trả nợ theo Hợp đồng cho vay số 202226620524, ngày 04/5/2022 và Giấy nhận nợ số LD2213100257, ngày 11/5/2022.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh P, tỉnh Hậu Giang số tiền vốn lãi theo Hợp đồng cho vay số 202226620524, ngày 04/5/2022 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/9/2024) tổng cộng là: 113.230.648đ (Một trăm mười ba triệu hai trăm ba mươi ngàn sáu trăm bốn mươi tám đồng; trong đó: nợ vốn 82.000.000đ; lãi trong hạn 5.888.581đ; lãi quá hạn 24.553.159đ và lãi chậm trả 788.908đ).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2024) cho đến khi thi hành án xong khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản 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 vay số 202226620524, ngày 04/5/2022.

Trường hợp trong Hợp đồng cho vay số 202226620524, ngày 04/5/2022 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp ông Nguyễn Văn Út N với bà Lê Thị Thanh K không trả được hết nợ vay theo Hợp đồng cho vay số 202226620524, ngày 04/5/2022 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh P, tỉnh Hậu Giang có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, gồm các thửa đất sau:

3.1. Thửa đất số 563, diện tích 4.868m², tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 769929-CH01050, do

Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/4/2015 cho ông Nguyễn Văn Út N đứng tên (được tiếp tục sử dụng đất đến ngày 21/3/2067);

3.2. Thửa đất số 762, diện tích 5.357m², tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 828073-CH01047, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/4/2015 cho ông Nguyễn Văn Út N đứng tên (được tiếp tục sử dụng đất đến ngày 21/3/2067);

(Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1906500023, ngày 11/3/2019 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản, ngày 04/5/2022 để thu hồi nợ).

4. Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn Út N và bà Lê Thị Thanh K, thì đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết bằng một vụ án khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc ông Nguyễn Văn Út N và bà Lê Thị Thanh K phải chịu án phí số tiền là 5.661.532đ (Năm triệu sáu trăm sáu mươi một ngàn năm trăm ba mươi hai đồng).

5.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh P, tỉnh Hậu Giang được nhận lại 2.350.000đ (Hai triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008432, ngày 29/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang;

6. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

6.1. Buộc ông Nguyễn Văn Út N và bà Lê Thị Thanh K phải chịu số tiền 10.320.000đ (Mười triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng); ông Nguyễn Văn Út N và bà Lê Thị Thanh K nộp xong, giao trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh P, tỉnh Hậu Giang.

6.2. Trả lại 680.000đ (Sáu trăm tám mươi ngàn đồng) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh P, tỉnh Hậu Giang.

7. *Quyền kháng cáo*: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú.

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 Hậu Giang;
- VKSND huyện Vị Thủy;
- Chi cục THA DS h.Vị Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP;
- Công TTĐT (để công bố);

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

Phạm Văn Hùng