

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN C  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 01/2018/KDTM-ST

Ngày: 15-6-2018

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và  
yêu cầu xử lý tài sản thế chấp

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH TRÀ VINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thanh Thảo.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Phạm Văn Ngài.

Bà Nguyễn Thị Diệu Trang.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Nhung – Thư ký của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2018/TLST-KDTM ngày 16 tháng 01 năm 2018 về “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 141/2018/QĐXXST-KDTM ngày 16 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: số a – b, đường N, phường e, Quận f, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Đức Th.D, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S (*Vắng mặt có lý do*).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Châu Duy Nh, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Trà Vinh (Theo Giấy ủy quyền số: 3904/2017/GUQ-PL ngày 14-12-2017) (*Vắng mặt có lý do*).

Địa chỉ Chi nhánh: 555 N, khóm k, phường m, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Ông Châu Duy Nh ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thanh T1, chức vụ: Phó Trưởng Phòng – Phòng Giao dịch C, thuộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Trà Vinh, trực tiếp tham gia tố tụng (Theo Giấy ủy quyền số: 55/2018/GUQ-CNTV ngày 16/4/2018) (*Có mặt*).

- Bị đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm: 1969 (*Vắng mặt không lý do*) và bà Tô Thị Thanh Th, sinh năm: 1970 (*Vắng mặt không lý do*).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã HH, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1) Anh Lê Thanh T2, sinh năm: 1991 (*Vắng mặt không lý do*);

2) Anh Lê Tân T3 (tên gọi khác: Lê Thanh T3), sinh năm: 1996 (*Vắng mặt không lý do*);

Cùng địa chỉ: ấp L, xã HH, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3) Ông Lê Văn H, sinh năm: 1964 (*Có mặt*);

4) Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1966 (*Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã TB, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 07-12-2017, các bản tự khai ngày 16-4-2018, 15-6-2018, biên bản lấy lời khai ngày 11-5-2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S là ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:*

Ông Lê Văn N và bà Tô Thị Thanh Th có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Trà Vinh - Phòng Giao dịch C theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1125000029 ngày 07-9-2011. Số tiền vay là 700.000.000.000 đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh quần áo may sẵn; Lãi suất 1,85%/tháng, lãi suất của toàn bộ dư nợ cho vay sẽ do Sacombank quyết định điều chỉnh 06 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng; Thời hạn vay: 60 tháng; Phương thức trả nợ: gốc trả hàng quý và chia làm 20 kỳ trả nợ, lãi trả hàng tháng theo dư nợ giảm dần. Để bảo đảm cho tiền vốn vay, bà Th, ông N có thể chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1125000029 ngày 07-9-2011, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã HH ngày 07-9-2011. Tài sản thế chấp gồm: Một căn nhà và đất ở diện tích 106m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1458, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp L, xã HH, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 931152, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15-7-2010 cho ông Lê Văn N đứng tên; Một quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm diện tích 703m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1457, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp L, xã HH, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 931026, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-7-2010 cho hộ ông Lê Văn N đứng tên.

Tại thời điểm xác lập Hợp đồng tín dụng số LD1125000029 ngày 07-9-2011, anh ruột ông N là ông Lê Văn H và vợ ông H là bà Nguyễn Thị Đ có đứng tên thế chấp 04 quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho ông N, bà Th vay tiền Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số phát hành BE 296771 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 23-8-2011 cho ông Lê Văn H đứng tên; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số phát hành BE 296772 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 23-8-2011 cho ông Lê Văn H đứng tên; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng

nhận số phát hành BĐ 142040 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 19-01-2011 cho ông Lê Văn H đứng tên và Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số phát hành BĐ 142039 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 19-01-2011 cho ông Lê Văn H đứng tên.

Sau khi vay tiền, ông N, bà Th không trả vốn cũng không đóng lãi theo cam kết với Ngân hàng, đồng thời cùng hai người con là Lê Thanh T2, Lê Tân T3 bỏ đi khỏi địa phương cư trú mà không thông báo nơi đến. Quá trình Ngân hàng liên hệ với người nhà ông N, bà Th để thu hồi nợ, thì ông H, bà Đ có đứng ra lãnh trả thay cho Ngân hàng được số tiền nợ gồm vốn lãi tính đến ngày 07-02-2012 là 285.000.000 đồng (trong đó vốn 250.000.000 đồng, lãi 35.000.000 đồng) và Ngân hàng đã hoàn trả lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 296771, BE 296772, BĐ 142040, BĐ 142039 cho ông H, bà Đ nhận.

Do bà Th, ông N vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng Thương mại cổ phần S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N và bà Th có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền là 1.395.261.414 đồng, trong đó vốn gốc là 415.000.000 đồng, lãi phải trả là 980.261.414 đồng (lãi tạm tính đến ngày 15-6-2018). Kể từ ngày 16-6-2018 Ngân hàng yêu cầu tiếp tục tính lãi quá hạn phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1125000029 cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết nợ. Nếu ông N, bà Th không thanh toán hết nợ vay, yêu cầu phát mãi tất cả tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng.

Đối với phần bảo lãnh của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Đ trong hợp đồng tín dụng ông N, bà Th vay tiền Ngân hàng, thì giữa Ngân hàng và ông H, bà Đ đã tự thỏa thuận giải quyết xong, nên nay Ngân hàng không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông H, bà Đ.

*\* Đối với bị đơn ông Lê Văn N, bà Tô Thị Thanh Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh T2, anh Lê Tân T3:* Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án đã nhiều lần triệu tập, thông báo và niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng, nhưng ông N, bà Th, anh T2, anh T3 đều vắng mặt không có lý do, do đó Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Qua xác minh với chính quyền địa phương ấp L, xã HH, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho biết ông N, bà Th, anh T2, anh T3 có hộ khẩu thường trú tại địa phương, nhưng hiện nay không có mặt tại ấp L, xã HH, không xác định được thời điểm trở về. Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông N, bà Th, anh T2, anh T3 để đến tham gia phiên tòa xét xử vụ án lần thứ hai, nhưng ông N, bà Th, anh T2, anh T3 tiếp tục vắng mặt, không có lời khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

*\* Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16-4-2018 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Đ cùng trình bày:* Ông H là anh ruột ông Lê Văn N. Ông H cùng vợ là bà Đ vì tin tưởng, thương em, nên có đứng tên bảo lãnh vay tiền trong Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1125000029 ngày 07-9-2011 do ông N, bà Th vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Trà Vinh - Phòng Giao dịch C số tiền 700.000.000 đồng. Ông N, bà Th vay tiền Ngân hàng sử dụng vào việc gì thì ông bà không rõ và

ông bà cũng không sử dụng số tiền này. Do làm ăn thất bại, vợ chồng N, Th đã bỏ khỏi địa phương đi đâu ông bà không biết. Ông bà có đứng ra trả thay cho N, Th số tiền gồm vốn và lãi được 285.000.000 đồng và Ngân hàng đã giao trả đủ 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà đã thế chấp bảo lãnh cho N, Th vay tiền. Nay Ngân hàng S kiện yêu cầu N, Th trả nợ, nếu không sẽ phát mãi tài sản của N, Th đã thế chấp, thì ông bà không có ý kiến, Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Riêng phần tiền ông bà đã trả thay N, Th cho Ngân hàng, thì để ông bà sau này sẽ thỏa thuận giải quyết sau với N, Th; Ông bà không tranh chấp hay yêu cầu gì trong cùng vụ kiện.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:* Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa thụ lý đến thời điểm này, Thẩm phán đã chấp hành đúng theo Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời gian ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát, cấp và tổng đạt, niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ và đúng theo trình tự pháp luật quy định của phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự; Đối với bị đơn, người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Vị đề nghị căn cứ vào quy định tại các Điều 292, 299, 320, 322, 323, 357, 463, 466, 468, 470, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; các Điều 5, 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S; Buộc ông Lê Văn N, bà Tô Thị Thanh Th trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền đã vay còn nợ tính đến ngày 15-6-2018 là 1.395.261.414 đồng; Kể từ ngày 16-6-2018 tiếp tục tính lãi quá hạn phát sinh theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng cho đến khi bà Th, ông N thanh toán hết nợ vay cho Ngân hàng; Trong trường hợp ông N, bà Th không thanh toán dứt điểm số nợ trên cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C phát mãi đối với tài sản mà ông N, bà Th đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1125000029 ngày 07-9-2011 để thu hồi nợ; Đối với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Đ dành quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác về đòi lại số tiền đã trả nợ thay cho ông N, bà Th khi các đương sự có tranh chấp yêu cầu; Ngoài ra, Vị đề nghị nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện C nhận định:

[1] *Về áp dụng pháp luật*: Ngày 07-9-2011, ông Lê Văn N, bà Tô Thị Thanh Th có xác lập hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Trà Vinh - Phòng Giao dịch C số tiền 700.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh quần áo may sẵn. Thời hạn vay là 60 tháng (thời điểm trả hết nợ ngày 07-9-2016). Nhưng sau khi vay tiền, bà Th, ông N không đóng lãi, cũng không trả vốn cho Ngân hàng theo định kỳ trả nợ đã cam kết nêu trong hợp đồng tín dụng, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N, bà Th trả tiền nợ. Trường hợp không thanh toán hết nợ, thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản mà bà Th, ông N đã thế chấp cho Ngân hàng. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp được quy định tại Điều 463 và khoản 5 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Tòa án xem xét áp dụng Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[2] *Về thẩm quyền*: Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, các bên phát sinh tranh chấp về thời gian và số tiền còn phải thanh toán nợ, nên khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu giải quyết; Đối với bị đơn ông Lê Văn N, bà Tô Thị Thanh Th có địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp L, xã HH, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền.

[3] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn ông Lê Văn N, bà Tô Thị Thanh Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh T2, anh Lê Tân T3 đã được Tòa án nhân dân huyện C niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo triệu tập đến tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo dự phiên đối chất, nhưng bà Th, ông N, anh T2, anh T3 vắng mặt không lý do. Nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành giải quyết và đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông N, bà Th, anh T2, anh T3 theo luật định; Đối với người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ đã được Tòa án nhân dân huyện C triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa xét xử vụ án, nhưng do bà Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Đ theo luật định.

[4] *Về yêu cầu thu hồi tiền nợ vay*: Hội đồng xét xử thấy rằng Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1125000029 ngày 07-9-2011 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Trà Vinh - Phòng Giao dịch C với ông Lê Văn N, bà Tô Thị Thanh Th và bên bảo lãnh là ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Đ được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, đúng về thẩm quyền ký kết và đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nên hợp đồng tín dụng này là hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

[5] Ông N, bà Th vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Trà Vinh - Phòng Giao dịch C số tiền 700.000.000 đồng; Thời hạn vay 60 tháng; Lãi suất 1,85%/tháng, lãi suất của toàn bộ dư nợ cho vay sẽ do Ngân hàng S quyết định

điều chỉnh 06 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn đối với phần nợ gốc mà bên vay không trả đúng hạn, lãi phạt quá hạn tính trên tiền lãi phải trả và số ngày chậm trả theo quy định của Ngân hàng S tại thời điểm phát sinh và tối đa không vượt quá mức phạt theo quy định pháp luật; Mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh quần áo may sẵn. Theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S đã giải ngân toàn bộ số tiền 700.000.000 đồng cho ông N, bà Th vay đúng thời gian và tiến độ sử dụng. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền vay, ông N, bà Th đã không thực hiện đúng cam kết nêu trong hợp đồng là gốc trả hàng quý và chia làm 20 kỳ trả nợ, lãi trả hàng tháng theo dư nợ giảm dần. Tại điểm a khoản 2 Phụ lục Các điều khoản chung của Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1125000029 thì khi đến kỳ hạn trả nợ, nếu bên vay không khả năng trả nợ đúng hạn gốc, lãi, thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số dư nợ còn lại sang nợ quá hạn. Do ông N, bà Th vi phạm điều khoản cam kết trong hợp đồng tín dụng, nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số dư nợ gốc của hợp đồng sang nợ quá hạn. Quá trình Ngân hàng yêu cầu trả nợ, thì ông N, bà Th đã ngưng hoạt động kinh doanh mà không trả, cố tình né tránh nghĩa vụ trả nợ và bỏ đi khỏi nơi cư trú nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết địa chỉ nơi ở mới, không liên lạc với Ngân hàng. Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ông N, bà Th cùng hai người con là anh T2, anh T3 đã được triệu tập hợp lệ đến cung cấp chứng cứ, tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, dự phiên đối chất, nhưng đều vắng mặt không có lý do, các đương sự không có ý kiến hay văn bản nào phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì việc bà Th, ông N vay và nợ tiền theo Ngân hàng Thương mại cổ phần S trình bày là sự thật.

[6] Về số tiền lãi Ngân hàng yêu cầu ông N, bà Th trả gồm lãi quá hạn 759.485.074 đồng, lãi phạt quá hạn 220.776.340 đồng, tổng cộng tiền lãi là 980.261.414 đồng, qua đối chiếu các thỏa thuận về lãi suất nêu trong hợp đồng tín dụng và Phụ lục hợp đồng với Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, thì số tiền lãi mà Ngân hàng yêu cầu là phù hợp. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 15-6-2018 ông N, bà Th còn nợ số tiền gốc là 415.000.000 đồng và nợ lãi là 980.261.414 đồng.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu thu hồi tiền nợ vay của nguyên đơn, cần buộc ông Lê Văn N và bà Tô Thị Thanh Th có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S thông qua Phòng Giao dịch C, thuộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Trà Vinh tổng số tiền nợ tính đến ngày 15-6-2018 là 1.395.261.414 đồng.

[8] Về yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1125000029 ngày 07-9-2011, được xác lập giữa Bên thế chấp là ông Lê Văn N, bà Tô Thị Thanh Th và thành viên hộ là Lê Thanh T2, Lê Tân T3 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Trà Vinh - Phòng Giao dịch C. Bên thế chấp dùng tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ gốc, lãi và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác. Tài sản thế chấp gồm: Một

căn nhà và đất ở diện tích 106m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1458, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp L, xã HH, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 931152, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15-7-2010 cho ông Lê Văn N đứng tên; Một quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm, diện tích 703m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1457, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp L, xã HH, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 931026, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-7-2010 cho hộ ông Lê Văn N đứng tên. Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1125000029 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã HH ngày 07-9-2011. Theo xác nhận ngày 07-12-2017 của Công an xã HH thì từ năm 2010 cho đến nay hộ gia đình ông N đăng ký thường trú tại địa phương chỉ gồm 04 thành viên là ông N, bà Th cùng hai người con là Lê Thanh T2, Lê Tân T3 (Còn có tên gọi khác là Lê Thanh T3). Cả 04 thành viên hộ đều có ký tên vào hợp đồng thế chấp tài sản. Việc thế chấp tài sản giữa các bên được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1125000029 ngày 07-9-2011 là hợp pháp.

[9] Theo quy định tại khoản 6 Điều 320 và khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Dân sự, thì trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, thì bên thế chấp phải giao tài sản thế chấp để xử lý. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1125000029 ngày 07-9-2011 để thu hồi nợ khi ông N, bà Th không trả hết nợ cho Ngân hàng là có căn cứ và đúng pháp luật, nên được chấp nhận.

[10] Tại các biên bản xác minh cùng ngày 13-4-2018 của Tòa án với chính quyền địa phương ấp L và với đại diện Ủy ban nhân dân xã HH đã xác định hiện tại nhà và đất ở diện tích 106m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1458 hiện vẫn do ông Lê Văn N đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất và đất trồng cây lâu năm diện tích 703m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1457 hiện vẫn hộ ông Lê Văn N đứng tên quyền sử dụng. Do hộ gia đình ông N bỏ đi khỏi nơi cư trú, toàn bộ tài sản này hiện nay bỏ trống, không ai trông coi quản lý.

[11] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Đ: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông bà thống nhất xác định có trả thay cho ông N, bà Th trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S được số tiền nợ gốc lãi là 285.000.000 đồng, nhưng nay ông bà không tranh chấp, chưa đặt ra yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử miễn xét; Dành riêng cho ông H, bà Đ khởi kiện bằng một vụ kiện khác về đòi lại số tiền đã trả nợ thay cho ông N, bà Th nếu có tranh chấp yêu cầu.

[12] Đối với phần bảo lãnh trong Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1125000029 ngày 07-9-2011, giữa bên cho vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần S với bên bảo lãnh ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Đ, do các bên đã tự thỏa thuận giải quyết xong, không yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử miễn xét.

[13] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S được chấp nhận, nên Ngân hàng không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Lê Văn N và bà Tô Thị Thanh Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S theo quy định là 53.858.000 đồng (= 36.000.000 đồng + [3% x 595.261.414 đồng]).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 70, 144, 147, 227, 228, 244, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 299, 317, 320, 322, 323, 351, 357, 463, 466, 468, 470, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 17 Luật phí và lệ phí; Điều 26, điểm d Tiểu mục 1.4 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### **Tuyên xử:**

***1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S.***

Buộc ông Lê Văn N và bà Tô Thị Thanh Th có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S thông qua Phòng Giao dịch C, thuộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Trà Vinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1125000029 ngày 07-9-2011, với tổng số tiền tính đến ngày 15-6-2018 là 1.395.261.414 đ (Một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm mười bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc là 415.000.000 đ (Bốn trăm mười lăm triệu đồng); Lãi quá hạn là 759.485.074 đồng (Bảy trăm năm mươi chín triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn không trăm bảy mươi bốn đồng); Lãi phạt quá hạn là 220.776.340 đồng (Hai trăm hai mươi triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn ba trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày 16-6-2018, ông Lê Văn N và bà Tô Thị Thanh Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1125000029 ngày 07-9-2011 cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà người vay vốn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng đã 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.

Trường hợp ông Lê Văn N và bà Tô Thị Thanh Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo của khoản tiền vay để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản

số LD1125000029 ngày 07-9-2011, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã HH ngày 07-9-2011. Tài sản thế chấp gồm: Một căn nhà và đất ở diện tích 106m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1458, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp L, xã HH, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 931152, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15-7-2010 cho ông Lê Văn N đứng tên; Một quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm diện tích 703m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1457, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp L, xã HH, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 931026, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-7-2010 cho hộ ông Lê Văn N đứng tên.

## **2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:**

- Buộc ông Lê Văn N và bà Tô Thị Thanh Th phải chịu 53.858.000 đồng (Năm mươi ba triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S 22.087.000 đ (Hai mươi hai triệu không trăm tám mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2015/0014504 ngày 16 tháng 01 năm 2018 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thu.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo 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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 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:**

- Các đương sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thanh Thảo**