TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2021/DS-ST
Ngày: 21-10-2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T với ông B, bà Y, bà Hạ, ông Hả.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Đông Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ

Bà Phạm Thị Kim Thảo

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành *tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Tố Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021 về "*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất"* theo Quyết định Đưa vụ án ra xét xử số 148/20201/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021; Quyết định Hoãn phiên tòa số 136/2021/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2021; Quyết định Hoãn phiên tòa số 147/2021/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2021 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 152/2021/QĐST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T
Địa chỉ: Số 266 – 268, đường N K K N, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà N Đ T D, sinh ngày 24-12-1973
ĐKHKTT: Số 76/18B, đường N H, Phường 11, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần Mã số doanh nghiệp: 0301103908 đăng ký lần đầu ngày 13-01-1992, đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 27-7-2017 của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông V T T, sinh năm 1985 – Chức vụ: Phó Phòng Giao dịch C T. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 06-10-2021)

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần Mã số doanh nghiệp: 0301103908 đăng ký lần đầu ngày 13-01-1992, đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 27-7-2017 của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền số 1186/2020/GUQ-PL ngày 07-5-2020 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh An Giang. Giấy ủy quyền ngày 12-10-2020 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh An Giang.

2.Bị đơn: 1/ Ông L P B, sinh ngày 27-6-1955 (vắng mặt)

2/ Bà N T K Y, sinh ngày 19-10-1958 (vắng mặt)

3/ Ông L H P Hả, sinh ngày 27-01-1981 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp P A 1, xã B H, huyện C T, tỉnh An Giang.

4/ Bà L H T Hạ, sinh ngày 20-12-1977 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số nhà 30/13, đường số 5A, khu phố 20, phường B H H A, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-01-2021, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T M S đã trình bày. Tại Tờ tự khai ngày 12-01-2021 và Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 06-10-2021 của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông V T T đã trình bày:

1/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T và ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả có ký kết: Hợp đồng tín dụng số LD1717500206 ngày 24-6-2017 (ngày nhận nợ 01-7-2017) có nội dung:

Số tiền vay: 340.000.000đ (ba trăm bốn mươi triệu đồng)

Thời hạn vay: 5 năm

Mục đích vay: Sửa chữa nhà.

Lãi suất cho vay: 11,5%/năm áp dụng cho 3 tháng đầu. Kể từ tháng thứ 4 lãi suất của toàn bộ dư nợ vay áp dụng theo mức lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ.

Kỳ hạn trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 20

Kỳ hạn trả nợ gốc: Hàng tháng, tổng cộng 60 kỳ trả nợ gốc.

2/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T và ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1717500206 ngày 01-7-2017. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W283022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất 06291.QSDĐ/bG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 09-12-2002 đứng tên Hộ L P B. Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích: 1.124,1m^2, mục đích sử dụng: Đất ở: 600m^2, đất ở HLGT: 31,3m^2, đất LNK: 492,8m^2. Đất tọa lạc: Ấp P A, xã B H, huyện C T, tỉnh An Giang. Tài sản gắn liền với đất: Căn nhà có tổng diện tích sử dụng: 97,35m^2, diện tích xây dựng: 97,35m^2, kết cấu: 4B, số tầng: 1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5010050026 do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 14-4-2003 đứng tên ông L P B, bà N T K Y. Căn nhà tọa lạc: Ấp P A, xã B H, huyện C T, tỉnh An Giang. Được Văn Phòng Công chứng C T H C, tỉnh An Giang công chứng vào ngày 01-7-2017. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 01-7-2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông B, bà Y, bà Hạ, ông Hả đã trả được vốn và lãi là 155.828.973đ. Từ tháng 4/2020 cho đến nay ông B, bà Y, bà Hạ, ông Hả không thực hiện việc trả nợ vay và trả lãi theo hợp đồng.

Tính đến ngày 21-10-2021, ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T như sau:

Vốn gốc: 286.000.000đ

Lãi trong hạn: 53.150.817đ

Lãi quá hạn: 11.338.393đ

Tổng cộng: 350.489.210đ

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét:

1/Buộc ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả có nghĩa vụ trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T tổng nợ gốc và lãi là 350.489.210đ (tạm tính đến ngày 21-10-2021).

2/Buộc ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả phải thanh toán phần tiền lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng số LD1717500206 ngày 24-6-2017 cho đến khi tất toán khoản nợ vay;

3/Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1717500206 ngày 01-7-2017 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và 2 lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn ông L P B, bà N T K Y, ông L H P Hả và bà L H T Hạ; nhưng ông B, bà Y, ông Hả, bà Hạ vẫn không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04-6-2021, bị đơn ông L P B trình bày: Vào ngày 24-6-2017, ông và vợ ông tên N T K Y cùng với 2 đứa con tên L H T Hạ, L H P Hả có ký hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T. Số tiền vay là 340.000.000đ (ba trăm bốn mươi triệu đồng), để sửa chữa nhà, thời hạn vay là 5 năm, trả góp theo từng tháng, lãi suất cho vay là 11,5%/năm, trả nợ gốc và lãi

theo từng tháng. Ông dùng tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W283022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 06291.QSDĐ/bG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 09-12-2002 đứng tên Hộ L P B. Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích: 1.124,1m^2, mục đích sử dụng: Đất ở: 600m^2, đất ở HLGT: 31,3m^2, đất LNK: 492,8m^2. Đất tọa lạc: Ấp P A, xã B H, huyện C T, tỉnh An Giang. Tài sản gắn liền với đất: Căn nhà có tổng diện tích sử dụng: 97,35m^2, diện tích xây dựng: 97,35m^2, kết cấu: 4B, số tầng: 1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5010050026 do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 14-4-2003 đứng tên ông L P B, bà N T K Y. Căn nhà tọa lạc: Ấp P A, xã B H, huyện C T, tỉnh An Giang để thế chấp, có đăng ký giao dịch bảo đảm.

Trong quá trình trả nợ ngân hàng, ông trả nợ được đến tháng 3/2020, từ tháng 4/2020 ông nợ vốn, lãi cho đến nay.

Nay ngân hàng khởi kiện ông xác nhận có nợ vốn gốc: 286.000.000đ, lãi: 20.373.438đ, tổng cộng: 306.373.438đ (tính đến ngày 12-10-2020). Ông đồng ý trả nợ cho ngân hàng nhưng yêu cầu ngân hàng giảm lãi.

Con gái ông tên Hạ nhà ở Số nhà 30/13, đường số 5A, khu phố 20, phường B H H A, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đã bán nhà về Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, ông không biết rõ địa chỉ, ông có gọi điện thoại báo cho Hạ biết việc ngân hàng khởi kiện. Khi nào ông tìm được địa chỉ sẽ báo cho Tòa án biết.

Con trai ông tên Hả đi làm ở tỉnh Đồng Tháp cuối tuần có về nhà, ông có báo cho Hả biết việc ngân hàng khởi kiện.

Nhà đất thế chấp ngân hàng hiện tại ông và vợ ông đang quản lý sử dụng, không cho thuê, không cầm cố.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang phát biểu quan điểm như sau:

1/Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

2/Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông V T T; bị đơn ông L P B, bà N T K Y, ông L H P Hả và bà L H T Hạ; Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T có đơn xin xét xử vắng mặt; ông B, bà Y, ông Hả, bà Hạ vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung đối với người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T; bị đơn ông B, bà Y, ông Hả, bà Hạ.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Căn cứ vào đơn khởi kiện, đối chiếu quy định của pháp luật tại Điều 463, Điều 317 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự mà cụ thể là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

[3] *Về thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ địa chỉ bị đơn, đối chiếu với quy định của pháp luật tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[4] *Về thời hiệu khởi kiện:* Căn cứ Hợp đồng tín dụng số LD1717500206 ngày 24-6-2017; Biên bản lấy lời khai của ông L P B ngày 04-6-2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1717500206 ngày 01-7-2017. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện C T, tỉnh An Giang ngày 01-7-2017, do nguyên đơn cung cấp. Ngày 12-01-2021, nguyên đơn khởi kiện. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 184 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự và Điều 429 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; thì vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] *Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số LD1717500206 ngày 24-6-2017;

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1717500206 ngày 01-7-2017;

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 12-01-2021;

Căn cứ Biên bản lấy lời khai của ông L P B ngày 04-6-2021,

Từ căn cứ trên có cơ sở kết luận, vào ngày 24-6-2017, giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T và ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả có xác lập hợp đồng tín dụng số LD1717500206 với số tiền vay: 340.000.000 đồng; thời hạn vay: 5 năm, từ ngày 24-6-2017 (ngày nhận nợ 01-7-2017) đến ngày 01-7-2022; lãi suất cho vay trong hạn: 11,5%/năm; lãi suất quá hạn: 150 % lãi suất trong hạn; mục đích vay: Sửa chữa nhà; kỳ hạn trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 20; kỳ hạn trả nợ gốc: Hàng tháng, tổng cộng 60 kỳ trả nợ gốc.

Trong quá trình vay tiền ông B, bà Y, ông Hả, bà Hạ đã trả được vốn và lãi đến kỳ trả nợ của tháng 3/2020 là 155.828.973đ. Từ kỳ trả nợ của tháng 4/2020 cho đến nay ông B, bà Y, bà Hạ, ông Hả không thực hiện việc trả nợ vay và trả lãi theo thỏa thuận hợp đồng. Ông B, bà Y, ông Hả, bà Hạ không thực hiện nghĩa vụ trả lại vốn vay cũng như trả lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Xét Hợp đồng tín dụng số LD1717500206 ngày 24-6-2017. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 463 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 17 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; thì hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn đã tuân thủ

các quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể, nội dung; không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng vay tài sản trên có hiệu lực pháp luật.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1717500206 ngày 01-7-2017, được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T và ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả; được Văn Phòng Công chứng C T H C, tỉnh An Giang công chứng vào ngày 01-7-2017. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 01-7-2017. Thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa Số W283022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 06291.QSDĐ/bG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 09-12-2002 đứng tên Hộ L P B. Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích: 1.124,1m^2, mục đích sử dụng: Đất ở: 600m^2, đất ở HLGT: 31,3m^2, đất LNK: 492,8m^2. Đất tọa lạc: Ấp P A, xã B H, huyện C T, tỉnh An Giang. Tài sản gắn liền với đất: Căn nhà có tổng diện tích sử dụng: 97,35m^2, diện tích xây dựng: 97,35m^2, kết cấu: 4B, số tầng: 1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5010050026 do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 14-4-2003 đứng tên ông L P B, bà N T K Y. Căn nhà tọa lạc: Ấp P A, xã B H, huyện C T, tỉnh An Giang. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 317, 319, 500, 501 và 502 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; Điểm a khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn đã tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể, nội dung; không trái đạo đức xã hội; Do đó hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật.

[5.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn:*

[5.1.1] *Đối với việc trả nợ gốc và lãi:* Do hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực pháp luật và đây là hợp đồng vay có kỳ hạn, nguyên đơn đã giao đủ tiền, khi đến hạn thanh toán, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Nay nguyên đơn có yêu cầu nhận lại một lần vốn vay là 286.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 53.150.817 đồng, tiền lãi quá hạn là 11.338.393 đồng, tổng cộng là 350.489.210 đồng, tính đến ngày 21-10-2021.

Xét quan hệ tranh chấp trên, bị đơn là người có lỗi đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là thực hiện việc đóng lãi cũng như trả lại vốn vay theo thỏa thuận khi đến hạn. Việc vi phạm này ít nhiều làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 463, 464, 465, 466, 467, 468 và 470 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Các Điều 91, 94 và 95 của Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2010; Mục 3 Phần I của Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT-BTP-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 19-6-1997; Điều 1 của Thông tư số 20/2012/TT-NHNN ngày 08-6-2012 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; Các Điều 10, 11, 12, 13, 16, 17, 24 và 25 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân

hàng Nhà nước; Thì yêu cầu của nguyên đơn được nhận lại một lần vốn vay và tiền lãi bị đơn còn nợ là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.1.2] *Đối với yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng:* Do hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực pháp luật và đây là hợp đồng tín dụng dài hạn. Nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận lãi suất, bị đơn đã không trả vốn vay và tiền lãi đúng kỳ hạn theo thỏa thuận hợp đồng. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 468 và Điều 470 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Mục 3 Phần I của Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT-BTP-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 19-6-1997; Điều 1 của Thông tư số 20/2012/TT-NHNN ngày 08-6-2012 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; Điều 11 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước. Thì yêu cầu của nguyên đơn được tính lãi theo hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật; Do đó được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.1.3] *Đối với việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc thi hành án:*

Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1717500206 ngày 01-7-2017, được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T và ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả; được Văn Phòng Công chứng C T H C, tỉnh An Giang công chứng vào ngày 01-7-2017. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 01-7-2017 có hiệu lực pháp luật. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322 và 323 của Bộ Luật Dân sự năm 2015. Thì yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.2] *Đối với bị đơn ông L P B trình bày:* Thống nhất và đồng ý trả cho nguyên đơn vốn vay và tiền lãi còn nợ, đồng ý tính lãi theo hợp đồng, nhưng yêu cầu ngân hàng giảm lãi, không được nguyên đơn chấp nhận. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 463, 464, 465, 466, 467, 468 và 470 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì yêu cầu của bị đơn không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] *Về án phí:* Đối chiếu với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền 350.489.210 đồng nên bị đơn phải chịu 17.524.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7] *Về quyền kháng cáo:* Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại

Cổ phần S G T T có người đại diện hợp pháp là ông V T T; bị đơn ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 184; Các Điều 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 429; 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 500, 501, 502 và Điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Điều 167 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 91, 94 và 95 của Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Điểm a khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Mục 3 Phần I của Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT-BTP-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 19-6-1997;

Điều 1 của Thông tư số 20/2012/TT-NHNN ngày 08-6-2012 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước;

Các Điều 10, 11, 12, 13, 16, 17, 24 và 25 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước;

khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án,

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – chi nhánh tỉnh An Giang.

[2] Buộc bị đơn ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang như sau: Vốn vay là 286.000.000đ, tiền lãi trong hạn là 53.150.817đ, tiền lãi quá hạn là 11.338.393đ, tổng cộng là 350.489.210đ (ba trăm năm mươi triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn hai trăm mười đồng), tính đến ngày 21-10-2021.

[3] kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 21-10-2020, 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 đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 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 (Hợp đồng tín dụng số LD1717500206 ngày 24-6-2017).

[4] Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1717500206 ngày 01-7-2017, được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T và ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả; được Văn Phòng Công chứng C T H C, tỉnh An Giang công chứng vào ngày 01-7-2017. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 01-7-2017. Thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa Số W283022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 06291.QSDĐ/bG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 09-12-2002 đứng tên Hộ L P B. Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích: 1.124,1m^2, mục đích sử dụng: Đất ở: 600m^2, đất ở HLGT: 31,3m^2, đất LNK: 492,8m^2. Đất tọa lạc: Ấp P A, xã B H, huyện C T, tỉnh An Giang. Tài sản gắn liền với đất: Căn nhà có tổng diện tích sử dụng: 97,35m^2, diện tích xây dựng: 97,35m^2, kết cấu: 4B, số tầng: 1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5010050026 do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 14-4-2003 đứng tên ông L P B, bà N T K Y. Căn nhà tọa lạc: Ấp P A, xã B H, huyện C T, tỉnh An Giang; để đảm bảo cho việc thi hành án.

[5] Khi bị đơn ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ mà không phải phát mãi tài sản, thì nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T – Chi nhánh An Giang – Phòng Giao dịch C T có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp trả lại tài sản thế chấp cho bị đơn ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả.

[6] *Về án phí:*

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T 7.650.000đ (bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007479 ngày 19-01-2021 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C T, tỉnh An Giang.

Bị đơn ông L P B, bà N T K Y, bà L H T Hạ, ông L H P Hả phải chịu 17.524.000đ (mười bảy triệu năm trăm hai mươi bốn ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[7] *Về quyền kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S G T T có người đại diện hợp pháp là ông V T T; bị đơn ông L P B, bà N T K Y, bà L H Hạ, ông L H P Hả vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 và 9 Luật

thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
-Các đương sự (để thi hành);
-Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
-Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành;
-Phòng Kiểm tra Nghiệp vụ - Thi hành án, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
-Lưu hồ sơ vụ án.

Lý Đông Hoà