

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 04/2022/KDTM-ST.

Ngày: 10-8-2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Thái
Ông Đỗ Huy Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thân Mến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2022/TLST-KDTM ngày 05 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2022/QĐXXST-KDTM ngày 07 tháng 7 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 130/2022/QĐST-KDTM ngày 25 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng NN

Địa chỉ trụ sở chính: Số ..., L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Tiết T, chức vụ Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương P, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng NN chi nhánh thị xã N.

Người đại diện tham gia tố tụng: ông Hà H, sinh năm 1966 (Có mặt), theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2022.

Địa chỉ thường trú: ấp A, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ liên hệ: Số ..., đường M, khóm E, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông Dương D, sinh năm 1987 (Có mặt)

HKTT: Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Trương O, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

HKTT: Ấp VP, xã VQ, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Cùng chỗ ở hiện nay: Số nhà ..., đường P, khóm E, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Dương C, sinh năm 1945 (Vắng mặt)

2. Bà Trần Đ, sinh năm 1952 (Vắng mặt)

3. Ông Dương Đ1, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

4. Bà Trần N, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hà H trình bày:

Ngày 19/9/2018 Ngân hàng NN chi nhánh thị xã N (sau đây gọi tắt là ngân hàng NN) và ông Dương D có ký kết hợp đồng tín dụng số 7609LAV201802022 kèm theo hai giấy nhận nợ cùng ngày 19/9/2018. Theo đó, Ngân hàng NN cho ông Dương D vay số tiền vốn gốc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), nhận nợ hai lần, lần đầu nhận nợ số tiền 500.000.000 đồng, lần 2 nhận nợ số tiền 500.000.000 đồng. Thỏa thuận cụ thể như sau: hạn trả nợ gốc ngày 25/8/2019; mục đích vay: Mua bán sơn, la phong, thạch cao, giấy dán tường, ống nước, điện gia dụng, trang trí nội – ngoại thất; Lãi suất vay: 9,0%/năm, lãi chậm trả 5%/năm, lãi suất nợ quá hạn 13,5%/năm, định kỳ trả lãi hàng tháng. Đến ngày 05/9/2019 ông Dương D và ngân hàng NN tiếp tục ký báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ đối với khoản nợ vốn gốc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Thỏa thuận cụ thể: thời hạn vay 11 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 20/8/2020, lãi suất vay: 9,0%/năm, lãi chậm trả 5%/năm, lãi suất nợ quá hạn 13,5%/năm; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ngày 19/9/2018, theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 05/9/2022 thì ông Dương D chưa có thực hiện đóng lãi trong hạn cho ngân hàng NN và đến hạn trả nợ gốc ngày 20/8/2020 thì phía ông D cũng không thực hiện trả nợ gốc và các khoản lãi cho ngân hàng nên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 21/8/2020 đến nay.

Để đảm bảo khoản vay thì ông Dương D đã thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên. Ngân hàng NN và ông Dương D, bà Trương O (vợ ông D) đã ký các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng (QSD) đất cụ thể như sau:

+ Hợp đồng thế chấp QSD đất số 116KD/1/HĐTC ngày 19/9/2018, ông D và bà O đã thế chấp thửa đất số 821, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.168,5m², loại đất trồng lúa nước, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận QSD đất số CI 534507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/8/2017 cho ông Dương D.

+ Hợp đồng thế chấp QSD đất số 116KD/2/HĐTC ngày 19/9/2018, ông D và bà O đã thế chấp thửa đất số 794, tờ bản đồ số 7, diện tích 14.152,6m², loại đất trồng lúa nước, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận QSD đất số CI 534494 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/8/2017 cho ông Dương D.

+ Hợp đồng thế chấp QSD đất số 116KD/3/HĐTC ngày 19/9/2018, ông D và bà O đã thế chấp thửa đất số 823, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.989,6m², loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh S, giấy chứng nhận QSD đất số CI 534509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 09/8/2017 cho ông Dương D.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện ngân hàng NN ông Hà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tính đến ngày 10/8/2022 (ngày xét xử) số tiền tạm tính tổng cộng là 1.357.750.000 đồng (*Một tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*), trong đó số tiền vốn là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và số tiền lãi trong hạn là 267.750.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) và tiền lãi quá hạn là 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*).

Và yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 11/8/2022 cho đến khi ông D trả hết nợ vay. Trường hợp ông D không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu xử lý, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định. Trường hợp khi xử lý kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nếu như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương C, bà Trần Đ, ông Dương Đ1, bà Trần N đang có nhà ở trên đất mà muốn mua lại các thửa đất thế chấp này thì ngân hàng đồng ý ưu tiên cho họ mua lại và thanh toán tiền nợ vay cho phía ngân hàng. Còn riêng về nền mộ nằm trong thửa đất thế chấp người đại diện ngân hàng cũng cho rằng không thuộc đối tượng thế chấp và phía ngân hàng đồng ý chừa lại nền mộ cũng như đường đi từ nền mộ ra lộ khi kê biên phát mãi đất thu hồi nợ.

Còn về đề nghị của ông D yêu cầu ngân hàng cho trả dần hàng tháng 12 triệu đồng thì ngân hàng không đồng ý. Và đề nghị cho ông D được vay tiền lại sau khi ông D trả nợ cho ngân hàng thì không được vì ông D hiện nay đã bị báo nợ xấu trên hệ thống ngân hàng nên không thể cho ông D vay tiền sau khi đã trả nợ; còn việc hỗ trợ gia đình ông D vay tiền thì tùy theo điều kiện của gia đình ông D, nếu đủ điều kiện vay vốn thì phía ngân hàng vẫn hỗ trợ cho vay vốn theo quy định.

2/ Tại phiên tòa bị đơn ông Dương D trình bày:

Ông thừa nhận có vay của ngân hàng NN số tiền vốn vay gốc 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) theo hợp đồng tín dụng ngày 19/9/2018. Hết

thời hạn trả nợ theo như hợp đồng này thì hai bên tiếp tục thỏa thuận ký kết thêm khế ước nhận nợ ngày 05/9/2019 để ông được tiếp tục vay khoản tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) đến hạn trả nợ cuối cùng ngày 20/8/2020. Nhận tiền vay của ngân hàng hai lần đều qua chuyển khoản trong cùng ngày 05/9/2019, mỗi lần nhận chuyển khoản số tiền 500.000.000 đồng. Ông vay tiền để kinh doanh, việc vay tiền thì vợ ông là bà Trương O vẫn biết. Các thửa đất thế chấp cho ngân hàng đảm bảo khoản vay đều do ông đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, cha mẹ cho ông đứng tên QSD đất để thế chấp vay tiền làm ăn. Nhưng còn về quản lý sử dụng đất thì do cha mẹ ông là ông Dương C, bà Trần Đ cát nhà ở trên đất, còn lại toàn bộ ruộng do vợ chồng anh ruột của ông tên Dương Đ1, bà Trần N canh tác đất, ngoài ra không còn ai sử dụng đất thế chấp nữa. Vợ chồng ông Đ1 canh tác đất từ trước đến nay, ông chỉ đứng tên trên mặt giấy tờ chứ không có canh tác đất ruộng. Khi ông thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ngân hàng vay tiền thì cả ba mẹ ông và anh của ông đều biết. Nay ông đề nghị ngân hàng cho ông trả dần mỗi tháng 12 triệu đồng hoặc ông sẽ tìm nguồn tiền để trả nợ cho ngân hàng, sau đó nhờ ngân hàng hỗ trợ cho ông hoặc gia đình ông được vay tiền trở lại. Trường hợp vi phạm cam kết thì ông đồng ý giao các thửa đất thế chấp, kê biên phát mãi theo quy định.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần N trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 24/5/2022 như sau:

Bà là vợ ông Dương Đ1, chị dâu của ông Dương D. Các phần đất ông D đem thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ngân hàng NN hiện nay đều do vợ chồng bà canh tác, quản lý và sử dụng. Trên đất có căn nhà hiện nay vợ chồng bà đang ở là căn nhà của cha mẹ chồng của bà cho lại vợ chồng bà để ở. Cha mẹ chồng bà cho vợ chồng bà phần đất này nhưng chỉ mới cho miệng chứ chưa làm thủ tục cho đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, hiện nay giấy chứng nhận QSD đất do em chồng bà là ông Dương D đứng tên. Các phần đất ruộng bà sử dụng là do cha mẹ chồng cho bốn công tầm cây, phần còn lại là vợ chồng bà mướn lại của vợ chồng D và mướn đất của cha mẹ chồng để làm. Cây trồng trên thửa đất số 823 là của vợ chồng bà. Khi ông D thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ngân hàng để vay tiền thì vợ chồng bà đều biết. Hiện nay ngân hàng NN khởi kiện ông D yêu cầu trả nợ vay, trường hợp ông D không có khả năng trả nợ thì ngân hàng đề nghị kê biên phát mãi tài sản thế chấp là các thửa đất hiện nay vợ chồng bà đang quản lý, sử dụng thì bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ việc này, chủ yếu là do chồng bà là ông Đ1 và gia đình chồng tính toán. Bà không có yêu cầu gì nên cũng xin được vắng mặt khi Tòa án triệu tập công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

4/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương C trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 09/8/2022 như sau:

Ông là cha ruột của ông Dương D. Các phần đất ông D thế chấp vay tiền của ngân hàng thì có căn nhà của vợ chồng ông xây dựng trên 20 năm. Hai vợ chồng ông đã cho căn nhà và thửa đất gắn liền với căn nhà cho vợ chồng ông

Đ1, bà N ở trên 10 năm nay, nhưng chỉ mới cho miệng, chưa tách QSD đất vì chuyển tên QSD đất cho ông D đứng tên để tiện vay tiền ngân hàng làm ăn kinh doanh. Nay ông cũng đề nghị cho ông D trả tiền từ từ cho ngân hàng chứ trả một lần cũng không có. Về xử lý tài sản thế chấp tùy theo pháp luật quy định. Ông cũng lớn tuổi nên xin vắng mặt khi Tòa án mời xử.

5/ Bị đơn bà Trương O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Đ, ông Dương Đ1 không có ý kiến trình bày.

6/ Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Người đại diện cho nguyên đơn, bị đơn ông Dương D có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương C, bà Trần N vắng mặt nhưng đều có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt, nên đã chấp hành đúng quy định triệu tập của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Trương O; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Đ, ông Dương Đ1 không tham gia phiên tòa lần thứ hai, không rõ lý do là chưa chấp hành đúng quy định triệu tập của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu về tính có căn cứ, hợp pháp của yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng NN. Buộc ông Dương D trả cho ngân hàng NN tính đến ngày xét xử (ngày 10/8/2022) số tiền tổng cộng là 1.357.750.000 đồng (*Một tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*), trong đó số tiền vốn là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và số tiền lãi trong hạn là 267.750.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) và tiền lãi quá hạn là 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*).

Về xử lý tài sản thế chấp: Việc thế chấp tài sản đảm bảo quy định. Trường hợp ông D không thực hiện trả nợ cho ngân hàng thì đề nghị phát mãi kê biên các thửa đất thế chấp số 794, 821, 823, cùng tờ bản đồ số 7, đất cùng toạ lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trên thửa đất số 823 thì hiện nay trên phần đất thế chấp có căn nhà của vợ chồng ông C, bà Đ đã cho lại vợ chồng ông Đ1, bà N nhưng chưa có làm thủ tục tặng cho nên đề nghị ưu tiên cho ông C, bà Đ hoặc ông Đ1, bà N mua phần đất có căn nhà của họ khi Ngân hàng đề nghị kê biên, phát mãi đất thế chấp để thu hồi nợ. Đồng thời đề nghị chưa lại diện tích nền mộ và đường đi từ lộ vô nền mộ không thuộc đối tượng thế chấp.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Trương O, những người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan bà Trần Đ, ông Dương Đ1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương C và bà Trần N vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Tại Tòa người đại diện nguyên đơn, bị đơn ông D và Kiểm sát viên yêu cầu tiến hành xét xử vắng mặt họ. Do đó HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người vừa nêu.

[2] Qua xem xét hợp đồng tín dụng số 7609LAV201802022 ngày 19/9/2018 kèm theo hai báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ cùng ngày 05/9/2019, thể hiện ông Dương D có vay của Ngân hàng NN chi nhánh N số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Thỏa thuận của hợp đồng như sau: Thời hạn vay 11 tháng, hạn trả nợ gốc ngày 20/8/2020; mục đích vay: Mua bán sơn, la phong, thạch cao, giấy dán tường, ống nước, điện gia dụng, trang trí nội – ngoại thất; Lãi suất vay: 9,0%/năm, lãi chậm trả 5%/năm, lãi suất nợ quá hạn 13,5%/năm, định kỳ trả lãi 03 tháng/kỳ. Từ ngày vay 05/9/2019 đến nay thì ông D không thực hiện trả lãi và vốn vay cho ngân hàng, mặc dù ngân hàng có thông báo cho ông D biết khoản vay đến thời hạn trả ngày 20/8/2020, do ông D không thực hiện trả nợ nên khoản vay của ông D đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 21/8/2020 đến nay. Tính đến ngày 10/8/2022 thì ông D còn nợ ngân hàng nông nghiệp Ngã Năm số tiền 1.357.750.000 đồng (Một tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó số tiền vốn là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và số tiền lãi trong hạn là 267.750.000 đồng (Hai trăm sáu mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền lãi quá hạn là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

Xét thấy việc thỏa thuận vay tiền giữa ngân hàng NN và ông Dương D thông qua hợp đồng tín dụng số 7609LAV201802022 ngày 19/9/2018 kèm theo hai báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ cùng ngày 05/9/2019 là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dân sự, phù hợp với quy định tại các điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại các điều 119, 398, 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015; thời hiệu khởi kiện về hợp đồng vẫn còn theo Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa thì ông D cũng thừa nhận đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi theo thỏa thuận trong hai hợp đồng tín dụng nêu trên, đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Ngân hàng NN khởi kiện yêu cầu ông D thanh toán toàn bộ số tiền vốn gốc và tiền lãi là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 116KD/1/HĐTC, số

116KD/2/HĐTC, số 116KD/3/HĐTC cùng ngày 19/9/2018 để đảm bảo thu hồi khoản nợ theo quy định pháp luật.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng NN, ông Dương D và bà Trương O đã dùng tài sản của mình thế chấp cho ngân hàng NN. Cụ thể, quyền sử dụng thửa đất số 821, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.168,5m², loại đất trồng lúa nước, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận QSD đất số CI 534507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/8/2017 cho ông Dương D; quyền sử dụng thửa đất số 794, tờ bản đồ số 7, diện tích 14.152,6m², loại đất trồng lúa nước, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận QSD đất số CI 534494 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/8/2017 cho ông Dương D; quyền sử dụng thửa đất số 823, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.989,6m², loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận QSD đất số CI 534509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/8/2017 cho ông Dương D. Xét thấy, các hợp đồng thế chấp QSD đất, trình tự, thủ tục và thẩm quyền đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, nên Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Trong Hợp đồng thế chấp có giao kết về quyền và nghĩa vụ của các bên, điều kiện, thời hạn và phương thức xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ đến hạn mà người vay nợ không thực hiện. Cho nên việc ngân hàng đề nghị kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nếu ông D không thực hiện trả nợ cho ngân hàng là có cơ sở được chấp nhận.

[4] Theo biên bản thẩm định tại chỗ, ngày 24/5/2022 (bút lục từ số 121 đến 123) Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Thửa đất số 823, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng có căn nhà của vợ chồng ông Dương C và bà Trần Đ xây dựng khoảng 22 năm, có Kết cấu: Vách tol, mái tol, cột gỗ địa phương, nền lán gạch tàu và gạch men, đòn tay gỗ, cửa gỗ địa phương + khung sắt kính, có số đo 13m x 13,1m. Phần sân trước nhà chính có kết cấu nền lán gạch tàu, số đo ngang 10m x dài 12,4m, được tạo dựng khoảng 20 năm. Ngoài ra còn có căn chòi nuôi gà có kết cấu đòn tay thép, nền lán xi măng, máy tol, số đo 5,5m x 6,1m, xây cất khoảng 03 năm trước. Nhà tắm kết cấu vách xây tường 10, nền lán xi măng, vách tol xi măng, đòn tay gỗ, số đo 1,5m x 2,1m, xây dựng trên 10 năm. Phần căn mộ trên đất là mộ của ông nội bị đơn ông Danh được chôn cất trên 20 năm, nền mộ ngang 5m, dài 7m, đường đi vào nền mộ từ lộ vào mộ ngang 02m, dài 8,6m. Và trên đất còn có nhiều cây trồng do vợ chồng bà Trần N và ông Dương Đ1 trồng. Còn các thửa đất số 821 và 794 đều do vợ chồng ông Đ1, bà N quản lý, sử dụng để trồng lúa nước.

Tại Điều 1 của các hợp đồng thế chấp QSD đất cùng ngày 19/9/2018 đều thỏa thuận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất các thửa 821, 823, 794. Không

có ghi nhận về tài sản thế chấp của người thứ ba đang hiện hữu trên đất thế chấp là tài sản bảo đảm. Các tài sản hiện có trên đất đã hình thành trước khi các bên thực hiện việc thế chấp QSD đất. Tài sản trên đất là của người thứ ba nên cần phải ưu tiên cho người đang có tài sản trên đất nhận chuyển nhượng QSD đất khi ngân hàng NN đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nếu có nhu cầu mua đổi với thửa đất số 823. Tại phiên tòa thì ông Hà H đại diện cho ngân hàng NN cũng đồng ý cho vợ chồng ông C, bà Đ hoặc vợ chồng ông Đ1, bà N ưu tiên nhận chuyển nhượng lại QSD đất thửa 823 trong trường hợp ngân hàng đề nghị kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ý kiến này của đại diện nguyên đơn có lợi cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và phù hợp với Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, nên HĐXX ghi nhận.

[5] Tuy nhiên, trên phần đất tranh chấp thửa số 823, tờ bản đồ số 7 còn có nền mộ gồm có 01 cái mộ đá, chiều ngang 05m, chiều dài 07m không thuộc đối tượng thế chấp theo nội dung các Hợp đồng thế chấp lập cùng ngày 19/9/2018 giữa ngân hàng NN và ông Dương D. Việc trên đất có mộ mã gắn liền với yếu tố tâm linh, nên sẽ gây khó khăn cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền trong việc xử lý tài sản thế chấp vì sẽ dẫn đến trường hợp không người nào dám nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa thì ông Hà H đại diện cho nguyên đơn ngân hàng NN cũng thống nhất trình bày nền mộ không nằm trong tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản giữa ngân hàng và ông D ký kết, đồng thời ngân hàng cũng thống nhất chừa đường đi từ lộ vào nền mộ chiều ngang 02m, chiều dài 8,6m không thuộc đối tượng tài sản thế chấp. Do đó, HĐXX xét thấy cần tách diện tích nền mộ (ngang 05m x dài 07m = 35m²) và đường đi vào nền mộ chiều ngang 02m, chiều dài 8,6m không nằm trong phần đất thế chấp thì mới đảm bảo cho việc thi hành án và đảm bảo quyền lợi của các bên.

[6] Đối với hai thửa đất số 821 và 794 hiện nay đang do vợ chồng ông Dương Đ1 và bà Trần N quản lý, sử dụng trồng lúa. Theo bà N trình bày thì các phần đất này vợ chồng bà được cha mẹ chồng cho và thuê lại để canh tác lúa, khi ông D đem giấy chứng nhận QSD đất thế chấp ngân hàng vay tiền thì gia đình đều biết. Nay bà cũng không có ý kiến gì trong vụ án này. Do các đương sự chỉ trình bày, không có yêu cầu xem xét gì về việc tặng cho đất cũng như thuê mượn đất canh tác, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết trong cùng vụ án này. Trong trường hợp ngân hàng NN đề nghị kê biên phát mãi đất thế chấp thì buộc vợ chồng ông Đ1 và bà N giao lại hai thửa đất số 821, 794 cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để kê biên, phát mãi đất thu hồi nợ cho ngân hàng theo quy định.

[7] Ý kiến của bị đơn yêu cầu được trả dần số nợ cho ngân hàng nhưng phía người đại diện nguyên đơn không đồng ý nên HĐXX không chấp nhận. Còn đối với ý kiến về việc bị đơn đứng ra trả nợ cho ngân hàng và đề nghị ngân

hàng cho bị đơn hoặc gia đình bị đơn vay trở lại thì việc này các bên tự thỏa thuận riêng, HĐXX không có xem xét, giải quyết.

[8] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 700.000 đồng, phía ông Dương D phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Ngân hàng NN đã tạm ứng số tiền này nên ông D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng NN số tiền 700.000 đồng (Bảy trăm nghìn đồng).

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Dương D phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Số tiền án phí được tính như sau: (36.000.000 đồng + 557.750.000 đồng x 3%) = 52.732.500 đồng. Ngân hàng NN không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trong phần nội dung vụ án là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 299, 323, 398, 401, 429, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN về việc yêu cầu ông Dương D trả nợ vay.

Buộc ông Dương D thanh toán cho Ngân hàng NN tổng số tiền tính đến ngày xét xử (ngày 10/8/2022) là 1.357.750.000 đồng (*Một tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*), trong đó số tiền vốn là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và số tiền lãi trong hạn là 267.750.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) và tiền lãi quá hạn là 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày 11/8/2022 cho đến khi ông Dương D thanh toán hết nợ cho Ngân hàng NN, thì hàng tháng ông Dương D còn phải chịu tiền lãi quá hạn phát

sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng số 7609LAV201802022 ngày 19/9/2018 và báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 05/9/2019.

2/ Về xử lý tài sản thế chấp:

2.1/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Dương D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 821, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.168,5m², loại đất trồng lúa nước, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh S, giấy chứng nhận QSD đất số CI 534507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/8/2017 cho ông Dương D;

+ Quyền sử dụng thửa đất số 794, tờ bản đồ số 7, diện tích 14.152,6m², loại đất trồng lúa nước, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh S, giấy chứng nhận QSD đất số CI 534494 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/8/2017 cho ông Dương D;

+ Quyền sử dụng thửa đất số 823, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.989,6m², loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh S, giấy chứng nhận QSD đất số CI 534509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/8/2017 cho ông Dương D.

Trường hợp nêu kê biên, phát mãi tài sản thế chấp thì buộc ông Dương Đ1 và bà Trần N giao lại các thửa đất số 821, 823 và 794 như nêu trên cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để kê biên, phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho ngân hàng NN.

2.2/ Ông Dương C, bà Trần Đ hoặc ông Dương Đ1, bà Trần N được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 823 tờ bản đồ số 7, diện tích 5.989,6m², loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh S, giấy chứng nhận QSD đất số CI 534509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/8/2017 cho ông Dương D theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số 116KD/3/HĐTC ngày 19/9/2018 giữa Ngân hàng NN và ông Dương D, bà Trương O.

Trên phần đất có những tài sản sau: căn nhà của vợ chồng ông Dương C và bà Trần Đ xây dựng khoảng 22 năm, có Kết cấu: Vách tol, mái tol, cột gỗ địa phương, nền lán gạch tàu và gạch men, đòn tay gỗ, cửa gỗ địa phương + khung sắt kính, có sổ đo 13m x 13,1m. Phần sân trước nhà chính có kết cấu nền lán gạch tàu, sổ đo ngang 10m x dài 12,4m, được tạo dựng khoảng 20 năm. Ngoài ra còn có căn chòi nuôi gà có kết cấu đòn tay thép, nền lán xi măng, máy tol, sổ đo 5,5m x 6,1m, xây cất khoảng 03 năm trước. Nhà tắm kết cấu vách xây tường 10, nền lán xi măng, vách tol xi măng, đòn tay gỗ, sổ đo 1,5m x 2,1m, xây dựng trên 10 năm.

2.3/ Phần đất không được phát mãi khi xử lý tài sản thế chấp gồm:

Phần đất có nền mộ có diện tích $05m \times 07m = 35m^2$ và đường đi vào nền mộ có diện tích $02m \times 8,6m = 17,2m^2$, thuộc một phần thửa đất số 823, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có sơ đồ kèm theo).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định tài sản thế chấp:

3.1/ Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Dương D phải chịu án phí là 52.732.500 đồng (*Năm mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm đồng*).

Ngân hàng NN không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.953.000 đồng (*Hai mươi ba triệu, chín trăm năm mươi ba nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0002599, ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng.

3.2/ Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Ông Dương D phải chịu 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*). Do Ngân hàng NN đã tạm ứng số tiền này nên ông Dương D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng NN số tiền 700.000đ (*Bảy trăm nghìn đồng*).

4/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- 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**

Đặng Thị Vàng