

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 55/2022/DS-ST

Ngày: 12/7/2022

V/v tranh chấp “*Tranh chấp
Hợp đồng tín dụng và hợp
đồng thế chấp quyền sử dụng
đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Anh Thư.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hoàng Thị Thiện Lai;

2. Ông Trương Phước Công.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Hồng Duyên, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Lợi, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2022/TLST-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2022, về tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 265/2022/QĐXXST-DS, ngày 26 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; Trụ sở: số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, là nguyên đơn;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T. Chức vụ: Tổng Giám Đốc;

Người đại diện hợp pháp cho ông Tiết Văn T: Ông Nguyễn Hữu P. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh huyện Chợ Mới, An Giang, là đại diện theo ủy quyền (Theo quyết định số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019);

Người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Hữu P: Ông Nguyễn Xuân Th, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Chợ Mới, An Giang; địa chỉ: số 10 đường L, ấp T, huyện C, tỉnh An Giang, là đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 43/UQ-NHNo.CM ngày 21/02/2022) (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Tuyết T, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp A, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (Có mặt);

2.2. Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp A, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp A, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (Vắng mặt);

3.2. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp A, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (Vắng mặt);

3.3. Nguyễn Anh K, sinh năm 2008; địa chỉ: ấp A, xã M, huyện C, tỉnh An Giang;

3.4 Nguyễn Anh M, sinh năm 2012; địa chỉ: ấp A, xã M, huyện C, tỉnh An Giang;

Người đại diện hợp pháp cho Nguyễn Anh K và Nguyễn Anh M; ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thúy V; địa chỉ: địa chỉ: ấp A, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền lại của Nguyên đơn, ông Nguyễn Xuân Th trình bày: Ngày 07/5/2020 ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T và Ngân hàng N chi nhánh huyện Chợ Mới (gọi tắt Ngân hàng) An Giang ký Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202001082, số tiền 600.000.000đ với mục đích vay: Nuôi bò thịt, thời hạn vay 24 tháng. Khách hàng nhận tiền vay ngày 08/5/2020, ngày trả nợ cuối cùng vào 07/5/2022. Từ ngày vay đến ngày 21/02/2022 ông Nguyễn, bà Thắm đã trả lãi cho Ngân hàng đến ngày

15/9/2020 với số tiền 21.534.246đ. Đến ngày khởi kiện ông N và bà T còn nợ chưa thanh toán nợ gốc 600.000.000đ và lãi tiền vay tạm tính chưa thanh toán tính từ ngày 16/9/2020 đến ngày khởi kiện 21/02/2022 là 85.972.603đ.

Nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC ký ngày 07/5/2022 giữa bên được cấp tín dụng là ông N, bà T gồm:

- Quyền sử dụng đất số M 233682 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 26/5/1998 số vào sổ 02685 QSDĐ/eB, diện tích 3.290m², thửa đất số 2639, 2642, 2647, 4896, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại xã M, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang;

- Quyền sử dụng đất số O 0960679 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 01/10/1999 số vào sổ 03124 QSDĐ/eB, diện tích 3.160m², thửa đất số 2672, 2673 tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại xã M, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang;

- Quyền sử dụng đất số T 912395 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 31/7/2001 số vào sổ 04284 QSDĐ/eB, diện tích 1.645,90m², thửa đất số 8, 17 tờ bản đồ số 46, 53 địa chỉ tại xã M, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông N, bà T trả số tiền nợ gốc 600.000.000đ cùng tiền lãi tạm tính đến ngày 10/5/2022 là 96.246.575đ. Tổng cộng vốn và lãi là 696.246.575đ. Đồng thời, yêu cầu lãi sau ngày khởi kiện đến khi khách hàng trả nợ xong theo lãi suất hợp đồng tín dụng đã ký.

Đồng thời, yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC ký kết ngày 07/5/2020 của bên thế chấp ông N, bà T với Ngân hàng để đảm bảo cho việc thi hành án. Ngân hàng thông nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 15/4/2022.

Tại phiên Tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng, ông Nguyễn Xuân Th yêu cầu ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 600.000.000đ đồng, **nợ lãi tính đến ngày 12/7/2022 gồm: trong hạn 108.986.301 đồng, lãi quá hạn 5.178.082 đồng.** Tổng cộng vốn và lãi 714.164.383 đồng và **tiền lãi phát sinh trên số nợ còn lại theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202001082 ngày 07/5/2020** đến khi trả nợ xong số tiền vốn gốc. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC ký kết ngày 07/5/2020 của bên thế chấp ông N, bà T với Ngân hàng để đảm bảo cho việc thi hành án.

Tại các biên bản làm việc, bị đơn bà Nguyễn Tuyết T, ông Nguyễn Trọng N trình bày: Ông, bà thống nhất với lời trình bày của Ngân hàng về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đảm bảo số tiền vay mà vợ chồng ông, bà đã ký kết với Ngân hàng. Do làm ăn bị thua lỗ nên hiện nay vợ chồng ông, bà vẫn còn nợ Ngân hàng số tiền vốn vay chưa trả là 600.000.000đ và lãi suất còn nợ đến ngày 10/5/2022 như Ngân hàng trình bày là **96.246.575đ**. Ông, bà đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng vốn và lãi tổng cộng **696.246.575đ**, đồng ý trả lãi tiếp theo sau ngày khởi kiện đến khi trả nợ xong theo lãi suất hợp đồng tín dụng đã ký và đồng ý tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC ký kết ngày 07/5/2020 của bên thế chấp ông N, bà T với Ngân hàng để đảm bảo cho việc thi hành án. Nhưng do hoàn cảnh khó khăn ông, bà xin Ngân hàng gia hạn thời hạn trả nợ 01 năm để vợ chồng ông, bà bán đất.

Bà T thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 15/4/2022, bà xác định trên phần đất thế chấp cho Ngân hàng (diện tích 1.645,9m²) hiện tại có căn nhà vợ chồng bà đang ở cùng với vợ chồng con trai và hai cháu gồm: Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Thị Thúy V, Nguyễn Anh K, Nguyễn Anh M. Ngoài những người bà vừa liệt kê thì không còn ai sống cùng với vợ chồng ông, bà trên phần đất thế chấp cho Ngân hàng. Đối với các quyền sử dụng đất bà đang thế chấp cho Ngân hàng thì vợ chồng bà đang quản lý, sử dụng. Vợ chồng bà không cho thuê hoặc không cầm cố cho người nào khác.

Tại phiên tòa hôm nay, ông N, bà T thống nhất với yêu cầu của Ngân hàng, ông, bà đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng tiền vốn 600.000.000đ đồng, **nợ lãi tính đến ngày 12/7/2022 gồm: tiền lãi trong hạn 108.986.301 đồng, lãi quá hạn 5.178.082 đồng**. Tổng cộng vốn và lãi **714.164.383 đồng**, đồng ý trả **tiền lãi phát sinh trên số nợ còn lại theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202001082 ngày 07/5/2020** đến khi trả nợ xong số tiền vốn gốc và đồng ý tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC ký kết ngày 07/5/2020 của bên thế chấp ông N, bà T với Ngân hàng để đảm bảo cho việc thi hành án. Nhưng do hoàn cảnh khó khăn ông, bà xin Ngân hàng giảm tiền lãi và gia hạn thời hạn trả nợ 01 năm để vợ chồng ông, bà bán đất.

Ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thúy V đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không lý do nên không ghi nhận được ý kiến và không hòa giải được.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Về ý kiến giải quyết: Ngày 07/5/2020, bà Nguyễn Tuyết T, ông Nguyễn Trọng N và Ngân hàng N chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, có ký Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202001082, Ngân hàng cho ông N, bà T vay 600.000.000đồng, mục đích nuôi bò thịt, thời hạn vay 24 tháng và Hợp đồng đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC, ông N, bà T, thế chấp quyền sử dụng đất số 02685/eB, diện tích 3.290m²; quyền sử dụng đất số 03124/eB, 3.160m²; quyền sử dụng đất số 04284/eB, 1.645,9m² do UBND huyện Chợ Mới cấp cho ông N, bà T (có chứng thực tại Văn phòng công chứng Lục Văn Tiên ngày 07/5/2020). Do ông N, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng yêu cầu ông N, bà T trả **714.164.383đồng** (nợ gốc 600.000.000đồng, lãi tính đến ngày 12/7/2022 là **114.164.383đồng**) và tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ. Tiếp tục duy trì hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082 ký kết ngày 07/5/2020.

Phía ông N, bà T thống nhất, thừa nhận còn nợ Ngân hàng tổng số tiền **714.164.383đồng**, trong đó, nợ gốc là 600.000.000đồng. Đồng ý trả số nợ trên và lãi phát sinh và tiếp tục duy trì hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082 ký kết ngày 07/5/2020. Nhưng xin Ngân hàng giảm tiền lãi và cho thời hạn 01 năm để trả nợ nhưng đại diện Ngân hàng không đồng ý vì đã giảm lãi trong thời gian dịch bệnh cho khách hàng rồi nên không có cơ sở để xem xét yêu cầu về xin giảm lãi và thời hạn 01 năm của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và Ngân hàng không yêu cầu đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không đặt ra xem xét.

Xét thấy, Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202001082 ngày 07/5/2020 giữa Ngân hàng N và ông N, bà T xác lập trên cơ sở tự nguyện. Quá trình thực hiện hợp đồng, phía ông N, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán khi nợ đến hạn, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả trả **714.164.383đồng** (nợ gốc 600.000.000đồng, lãi tính đến ngày 12/7/2022 là **114.164.383đồng**) và tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ là phù hợp Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự và Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

Đối với, Hợp đồng đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC, ông N, bà T ký kết với Ngân hàng, thế chấp quyền sử dụng đất số 02685/eB, diện tích 3.290m²; quyền sử dụng đất số 03124/eB, 3.160m²; quyền sử dụng đất số 04284/eB, 1.645,9m² do UBND huyện Chợ Mới cấp cho ông N, bà T (có chứng thực tại Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến ngày 07/5/2020) và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ Mới, theo đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, Ngân hàng Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082 ký kết ngày 07/5/2020 là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự và Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, đề nghị:

- Công nhận hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N và ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T.
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.
- Buộc ông N, bà T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N **714.164.383đồng** (nợ gốc 600.000.000đồng, lãi tính đến ngày 12/7/2022 là **114.164.383đồng**) và tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ là phù hợp. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082 ký kết ngày 07/5/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T thanh toán số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Ông N, bà T có nơi cư trú tại ấp A, xã M, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Ngân hàng khởi kiện ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202001082 và yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC ký kết ngày 07/5/2020. Do vậy, vụ án được xác định là tranh chấp về giao dịch dân sự về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thúy V đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng những người này vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, ông Th đại diện Ngân hàng yêu cầu ông N, bà T trả số tiền nợ gốc là 600.000.000đ, nợ lãi tính đến ngày 12/7/2022 gồm: tiền lãi trong hạn 108.986.301 đồng, lãi quá hạn 5.178.082 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 714.164.383 đồng và tiền lãi phát sinh trên số nợ còn lại theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202001082 ngày 07/5/2020 đến khi trả nợ xong số tiền vốn gốc. Xét thấy, việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của Ngân hàng.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, theo thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện Hợp đồng tín dụng số: 6711-LAV-202001082 ngày 07/5/2020, được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên đây là Hợp đồng tín dụng hợp pháp, được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng phía ông N, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả vốn, lãi suất đúng hạn cho Ngân hàng để phát sinh nợ quá hạn là vi phạm nghĩa vụ của người vay theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện ông N, bà T yêu cầu thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng với số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng, nợ lãi tiền lãi tính đến ngày 12/7/2022 gồm: lãi trong hạn 108.986.301 đồng, lãi quá hạn 5.178.082 đồng. Tổng cộng vốn và lãi 714.164.383 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015, Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

[6] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có yêu cầu bên vay ông N, bà T tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên nợ gốc 600.000.000đ đồng, theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202001082 ngày 07/5/2020 đến khi trả nợ xong số tiền vốn gốc. Hội đồng xét xử xét thấy, theo hợp đồng tín dụng có thỏa thuận mức lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ quá hạn. Do ông N, bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi ông N, bà T thanh toán xong

khoản nợ gốc là phù hợp với Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 là phù hợp, xét chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

[7] Đối với Hợp đồng thế chấp số 6711-LAV-202001082/HĐTC ký kết ngày 07/5/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với ông N, bà T. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất số M 233682 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 26/5/1998 số vào sổ 02685 QSDĐ/eB, diện tích 3.290m², thửa đất số 2639, 2642, 2647, 4896, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại xã M, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; Quyền sử dụng đất số O 0960679 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 01/10/1999 số vào sổ 03124 QSDĐ/eB, diện tích 3.160m², thửa đất số 2672, 2673 tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại xã M, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; Quyền sử dụng đất số T 912395 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 31/7/2001 số vào sổ 04284 QSDĐ/eB, diện tích 1.645,90m², thửa đất số 8, 17 tờ bản đồ số 46, 53 địa chỉ tại xã M, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang để đảm bảo số tiền vay 600.000.000 đồng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, trên phần đất thế chấp diện tích 1.645,90m², thửa đất số 8, 17 tờ bản đồ số 46, 53 hiện có 01 căn nhà cấp 4, khung gỗ thao lao, mái ngói, sàn lót ván, vách tole xây cất 1998. Phía sau căn nhà bếp khung gỗ tạp (cột), vách tole, mái lợp tole, nền lót gạch men, xây cất khoảng 10 năm. Phía sau căn nhà phụ mái lợp tole, vách xây gạch nền lót gạch men xây cất khoảng 03 năm, phía sau là đất trống. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng này được ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, hợp đồng có công chứng và được đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật nên Hợp đồng thế chấp trên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành theo Điều 319 Bộ luật dân sự 2015.

Trong quá trình giải quyết, ông N, bà T, ông Hoàng A, bà Thúy V, Nguyễn Anh K, Nguyễn Anh M không có ý kiến và cũng không có ý kiến phản đối về việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng đã ký kết. Do đó, khi ông N, bà T không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ là phù hợp Điều 320, Điều 323 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC ký kết ngày 07/5/2020 của bên thế chấp ông N, bà T với Ngân hàng để đảm bảo cho việc thi hành án.

[8] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thúy V, Nguyễn Anh K, Nguyễn Anh M. Hội đồng xét xử xét thấy, những người này ở trong nhà trên phần đất thế chấp cho Ngân hàng. Phía Ngân hàng không yêu cầu ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thúy V, Nguyễn Anh K, Nguyễn Anh M có trách nhiệm trong vụ kiện này

và ông Hoàng A, bà Thúy V, Nguyễn Anh K, Nguyễn Anh M cũng không có ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông N, bà T. Do đó, Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết đối với ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thúy V, Nguyễn Anh K, Nguyễn Anh M.

[9] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T xin Ngân hàng giảm tiền lãi và gia hạn thời hạn trả nợ 01 năm để vợ chồng ông, bà bán đất. Tuy nhiên, yêu cầu của ông, bà không được phía đại diện Ngân hàng đồng ý, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[10] Từ những phân tích trên, có cơ sở buộc ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng nợ gốc là 600.000.000 đồng, **nợ lãi tính đến ngày 12/7/2022 gồm: tiền lãi trong hạn 108.986.301 đồng, lãi quá hạn 5.178.082 đồng.** Tổng cộng vốn và lãi **714.164.383 đồng** và buộc ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các khế ước nhận nợ của Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202001082 cho đến khi ông Nguyễn, bà Thẩm thanh toán xong số tiền nợ gốc. Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC ký kết ngày 07/5/2020 của bên thế chấp ông N, bà T với Ngân hàng để đảm bảo cho việc thi hành án.

[11] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 500.000đồng, Ngân hàng đã tạm nộp. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông N, bà T phải chịu. Ông N, bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 500.000 đồng là phù hợp Điều Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông N, bà T phải chịu án phí theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T.

Buộc ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng nợ gốc là 600.000.000đ, **nợ lãi tính đến ngày 12/7/2022 gồm: lãi trong hạn 108.986.301 đồng, lãi quá hạn 5.178.082 đồng.** Tổng cộng vốn và lãi **714.164.383 (bảy trăm mười bốn triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn, ba trăm tám mươi ba) đồng.**

Kể từ ngày 13/7/2022, ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6711-LAV-202001082 ngày 07/5/2020, cho đến khi ông N, bà T thanh toán xong số tiền nợ gốc.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6711-LAV-202001082/HĐTC ký kết ngày 07/5/2020 của bên thế chấp ông N, bà T với Ngân hàng để đảm bảo cho việc thi hành án.

- *Về chi phí tố tụng:* ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng N số tiền 500.000 (*năm trăm nghìn*) đồng.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* 32.566.575 (*ba mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm bảy mươi lăm*) đồng, ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Tuyết T phải chịu.

Hoàn lại cho Ngân hàng N (Do Ngân hàng N - chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đại diện nhận) số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.719.000 (*mười lăm triệu, bảy trăm mười chín nghìn*) đồng, theo biên lai thu số 0010305 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới cấp ngày 28 tháng 02 năm 2022.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án tổng đạt hợp lệ.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND H. Chợ Mới;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Anh Thư

