TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẠC LIÊU** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2023/DS-ST
Ngày 23 - 5 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Quốc Trung**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Dư Thị Út**

2. Ông **Trịnh Văn Mễn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Nhung** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trần Mỹ Linh** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 382/2022/TLST–DS ngày 06 tháng 12 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 04 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng K**

Địa chỉ trụ sở chính: 40-42-44 P, phường , Thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Ngọc M**, Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng K. *Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc M:* Ông **Nguyễn Văn H,** chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Phòng xử lý nợ - Ngân hàng K (có mặt).

- *Bị đơn:*

+ Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1946 (vắng mặt)

+ Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1955 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 3/62, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị T: Bà **Trần Thị Hằng N,** là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

+ Bà **Nguyễn Bích P**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 3/62, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

+ Bà **Nguyễn Thanh T1**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 3/62A, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

+ Ông **Nguyễn Thanh T2**, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 3/63, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

+ Bà **Nguyễn Thu B,** sinh năm 1981. Địa chỉ: B14/18, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Bà **Nguyễn Thanh H1**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 48/20, ấp I, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 3/62, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

+ Ông **Nguyễn Thanh T2**, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số 3/62, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

+ Bà **Trần Hằng N,** sinh năm 1996. Địa chỉ: Số 3/62, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

+ Ông **Nguyễn Thanh T3**, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số 3/62, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

+ Ông **Lê Thanh T4**, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số 3/62A, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

+ Anh **Lê Văn T5**, sinh năm 2000. Địa chỉ: Số 3/62A, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

+ Anh **Nguyễn Thanh P1**, sinh năm 2004. Địa chỉ: Số 3/63, khóm T, phường 8, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2022 và các lời khai tại Toà án người đại diện của nguyên đơn trình bày*: Vào ngày 15/6/2017, giữa Ngân hàng K (gọi tắt là Ngân hàng) với ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T có ký kết với nhau Hợp đồng tín dụng số 058/17/HĐTD/0200-4917, nội dung thoả thuận: Ngân hàng cho ông Hôn, bà Tiên vay 90.000.000 đồng, đã giải ngân ngày 27/06/2017; mục đích vay là sữa chữa nhà; thời hạn vay 36 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn là 13,68%/năm; Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn; hình thức thanh toán: Kỳ hạn trả lãi vay 01 tháng, vốn vay trả 15.000.000 đồng mỗi 06 tháng tính từ ngày giải ngân đầu tiên và các thoả thuận khác được nêu trong hợp đồng. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Hôn, bà Tiên có thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất diện tích 100,7m^2, thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, tại khóm Trà Kha B, phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AK 674808 do Uỷ ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T đứng tên vào ngày 27/8/2007, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 058/17/HĐTC-BĐS/0200-4917 ngày 15/6/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 23/5/2023, ông Hôn, bà Tiên chưa trả nợ gốc cho Ngân hàng, chỉ trả lãi trong hạn 21.802.519 đồng, trả lãi phạt chậm trả lãi 90.361 đồng và trả lãi quá hạn 58.245.145 đồng. Hiện nay, ông Hôn, bà Tiên còn nợ gốc 90.000.000 đồng và lãi quá hạn 6.460.027 đồng. Ông Hôn và bà Tiên đã vi phạm hợp đồng tín dụng các bên đã ký, hợp đồng đã hết hạn thanh toán kể từ ngày 27/6/2020, nhưng đến nay ông Hôn, bà Tiên không tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu: Buộc ông Hôn và bà Tiên phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 23/5/2023 là 96.460.027 đồng (trong đó: Nợ gốc là 90.000.000 đồng và lãi quá hạn là 6.460.027 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/5/2023 theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ. Trường hợp ông Hôn, bà Tiên không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Buộc ông Hôn, bà Tiên phải chịu toàn bộ tiền án phí và các chi phí tố tụng khác có liên quan đến vụ án.

** Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T thống nhất trình bày:* Ông, bà có ký kết với Ngân hàng hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, số tiền gốc và lãi đã trả cũng như số tiền gốc và lãi còn nợ đúng như người đại diện của nguyên đơn trình bày và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, hoàn cảnh gia đình rất khó khăn, ông, bà đã già yếu không còn khả năng lao động, đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi và xin được trả dần 3.000.000 đồng/tháng. Khi nào ông, bà không thực hiện như cam kết thì ông, bà mới đồng ý giao tài sản thế chấp để phát mãi thu hồi nợ. Tại phiên toà, bà Tiên yêu cầu được trả nợ dần 20.000.000 đồng/06 tháng và trả lãi theo quy định của Ngân hàng, không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hằng N trình bày*: Bà là dâu của ông Hôn, bà Tiên. Tài sản thế chấp là của ông Hôn, bà Tiên, bà không có đóng góp gì và không liên quan gì đến quyền lợi của bà. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Bích P, bà Nguyễn Thanh T1, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thu B, bà Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Thanh T3, ông Lê Thanh T4, anh Lê Văn T5, anh Nguyễn Thanh P1:* Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ từ khi đưa vào tham gia tố tụng đến khi xét xử, nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, nên không có lời khai tại Tòa án.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị T trình bày:* Về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, khoản nợ đã trả và khoản nợ còn nợ thì ông Hôn, bà Tiên thống nhất với lời trình bày của người đại diện của Ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hôn, bà Tiên đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ

trong hạn, lãi phạt chậm trả lãi cũng như lãi quá hạn. Tuy nhiên, do dịch bệnh khó khăn, ông Hôn, bà Tiên mới chậm trả nợ cho Ngân hàng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng dẫn đến phát sinh nợ quá hạn, đây là lý do khách quan. Ông Hôn, bà Tiên đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, nhưng xin được trả dần 20.000.000 đồng/06 tháng, lãi trả theo quy định của Ngân hàng, nếu không thực hiện đúng thì ông Hôn, bà Tiên mới đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng phát mãi để thu hồi nợ theo quy định, bởi vì quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hôn, căn nhà gắn liền trên đất là căn nhà duy nhất ông Hôn, bà Tiên để ở, nếu phát mãi sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Hôn, bà Tiên, xin được tiếp tục hợp đồng.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:* Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông Hôn, bà Tiên cùng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 23/5/2023 là 96.460.027 đồng (trong đó: Nợ gốc là 90.000.000 đồng và lãi quá hạn là 6.460.027 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/5/2023 theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ; trường hợp ông Hôn, bà Tiên không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Hôn, bà Tiên phải chịu toàn bộ theo quy định. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Hôn, bà Tiên phải chịu toàn bộ, tuy nhiên ông Hôn, bà Tiên là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí, nên được miễn nộp toàn bộ theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T, cùng cư trú tại số 3/62, khóm Trà Kha B, phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký. Như vậy, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên toà: Bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Bích P, bà Nguyễn Thanh T1, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thu B, bà Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Thanh T3, ông Lê Thanh T4, anh Lê Văn T5, anh Nguyễn Thanh P1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt và không rõ lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] **Về nội dung vụ án:**

[2.1] Xét yêu cầu của Ngân hàng K yêu cầu ông Hôn, bà Tiên trả nợ vay, thấy rằng:

[2.1.1] Hợp đồng tín dụng số 058/17/HĐTD/0200-4917 ngày 15/6/2017 giữa Ngân hàng K với ông Hôn, bà Tiên, được các bên tự nguyện ký kết, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Theo hợp đồng tín dụng, ông Hôn, bà Tiên vay của Ngân hàng 90.000.000 đồng, giải ngân vào ngày 27/6/2017. Từ sự thống nhất của các bên, có căn cứ xác định ông Hôn, bà Tiên chưa trả nợ gốc cho Ngân hàng, chỉ trả lãi trong hạn 21.802.519 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 90.361 đồng và lãi quá hạn 58.245.145 đồng. Khoản vay đã hết hạn thanh toán kể từ ngày 27/6/2020, đến nay ông Hôn, bà Tiên không tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng, đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông Hôn, bà Tiên trả nợ gốc số tiền 90.000.000 đồng là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, nên có căn cứ chấp nhận. Về lãi suất: Các bên thoả thuận lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi phạt chậm trả lãi phù hợp quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao và điểm b khoản 4 Điều 13, Điều 25 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông Hôn, bà Tiên trả tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/5/2023) là 6.460.027 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/5/2023 theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ là có căn cứ chấp nhận.

[2.1.2] Ông Hôn và bà Tiên đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Tuy nhiên, ông, bà cho rằng hoàn cảnh gia đình rất khó khăn, ông, bà đã già yếu không còn khả năng lao động, đề nghị miễn giảm lãi và xin được trả nợ dần 3.000.000 đồng/tháng. Tại phiên toà, bà Tiên xin được trả nợ dần 20.000.000 đồng/06 tháng và trả lãi theo quy định của Ngân hàng, nếu bà và ông Hôn không thực hiện đúng như cam kết thì bà và ông Hôn mới đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng phát mãi để thu hồi nợ theo quy định. Tuy nhiên, người đại diện của Ngân hàng không đồng ý cho bị đơn trả dần 20.000.000 đồng/06 tháng và không đồng ý miễn giảm lãi suất cho bị đơn, trường hợp khi thi hành án tuỳ thuộc điều kiện trả nợ của bị đơn mà xem xét miễn giảm lãi suất theo quy định. Do đó, yêu cầu này của ông

Hôn, bà Tiên không được chấp nhận, các đương sự có quyền thoả thuận việc trả nợ và miễn giảm lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

[2.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng K yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay, thấy rằng:

[2.2.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 058/17/HĐTC-BĐS/0200-4917 ngày 15/6/2017 đã được công chứng đúng quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu đăng ký thế chấp đúng quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 4, Điều 5, khoản 1 Điều 6 và Điều 19 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

[2.2.2] Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 100,7m^2, thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, đất toạ lạc tại khóm Trà Kha B, phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 674808 do Uỷ ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp cho hộ ông Hôn và bà Tiên đứng tên ngày 27/8/2007. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2023 tài sản gắn liền trên quyền sử dụng đất thế chấp có: 01 (một) căn nhà chính (nhà cấp 4), khung cột bê tông cốt thép, mái tôn xi măng, trần la phông, nền lát gạch bông; phía trước nhà có mái hiên lợp bằng tôn xi măng, cột bê tông, khung gỗ dầu và một phần mái tôn thiếc, khung sắt hộp; bên dưới mái hiên là sân láng gạch bông; phía sau nhà chính (nhà cấp 4) là nhà phụ có kết cấu khung cột gỗ địa phương, mái lợp tôn xi măng, vách thiếc, nền láng xi măng; phía sau nhà phụ (vị trí cuối đất) là mái che bằng tôn thiếc, nền láng xi măng và 01 (một) nhà vệ sinh xây tường, nền lát gạch bông, mái tôn xi măng. Căn cứ Điều 4 Hợp đồng thế chấp nêu trên thì tài sản gắn liền trên quyền sử dụng đất cũng thuộc tài sản thế chấp.

[2.2.3] Tại công văn số 29/CATP ngày 17/01/2023 của Công an thành phố Bạc Liêu xác định từ ngày 27/8/2007 trở về trước hộ gia đình của ông Hôn gồm ông Nguyễn Văn H (Chủ hộ), bà Huỳnh Thị Hà (xóa tử ngày 28/4/2000), bà Lê Thị T, bà Nguyễn Bích P, bà Nguyễn Thanh T1, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thu B, bà Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Thanh T3, ông Lê Thanh T4, anh Lê Văn T5, anh Nguyễn Thanh P1. Tại phiên toà, bà Tiên xác định nguồn gốc đất thế chấp là của ông bà để lại cho bà và ông Hôn, căn nhà gắn liền trên đất thì do bà, ông Hôn và các con cùng xây cất để ở. Xét thấy, đối với bà Phượng, bà Thuý, ông Tuấn, bà Ba, bà Huệ, ông Liêm, ông Tùng, ông Thuận, ông Toàn, anh Tài, anh Phong đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa vẫn vắng mặt, cho thấy họ đã từ bỏ quyền yêu cầu cũng như nghĩa vụ chứng minh đối với tài sản thế chấp. Đồng thời, tại Văn bản thỏa thuận cam kết ngày 28/5/2016, bà Phượng, ông Tuấn, ông Liêm, ông Tùng, ông Thuận đồng ý giao toàn bộ quyền sử dụng đất thế chấp cho ông Hôn, bà Tiên được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt vì đây là tài sản riêng của ông Hôn, bà Tiên, ngoài quyền sử dụng đất thế chấp thì các tài sản là bất động sản khác thì ông Hôn, bà Tiên cũng được quyền quản lý, sử dụng và định

đoạt. Đối với bà Trần Hằng N xác định tài sản thế chấp là của ông Hôn, bà Tiên, bà không có đóng góp gì và không liên quan gì đến quyền lợi của bà. Do đó, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất thế chấp và tài sản gắn liền trên quyền sử dụng đất thế chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2023 là tài sản của ông Hôn, bà Tiên. Vì vậy, ông Hôn, bà Tiên có quyền thế chấp tài sản của mình để đảm bảo khoản vay của ông, bà tại Ngân hàng.

[2.2.4] Như phân tích trên, có căn cứ xác định hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 058/17/HĐTC-BĐS/0200-4917 ngày 15/6/2017 đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Do đó, Ngân hàng K yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ vay trong trường hợp ông Hôn và bà Tiên không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ cho Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 600.000 đồng: Ông Hôn và bà Tiên cùng phải chịu toàn bộ. Ngân hàng K đã nộp số tiền 600.000 đồng và đã chi hết. Buộc ông Hôn và bà Tiên cùng phải nộp số tiền 600.000 đồng để hoàn lại cho Ngân hàng K.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Hôn và bà Tiên phải chịu toàn bộ. Tuy nhiên, ông Hôn và bà Tiên là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí, nên được miễn nộp toàn bộ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị T như phân tích nêu trên là có căn cứ chấp nhận một phần đối với việc ông Hôn, bà Tiên đồng ý trả nợ gốc và nợ lãi theo yêu cầu của Ngân hàng; không chấp nhận đề nghị cho ông Hôn, bà Tiên trả nợ dần cũng như không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp.

[6] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; điểm b khoản 4 Điều 13, Điều 25 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam; điểm a, b khoản 1 Điều 4, Điều 5, khoản 1 Điều 6 và Điều 19 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K đối với ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T cùng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K tổng số tiền tính đến ngày 23/5/2023 là 96.460.027 đồng (trong đó: Nợ gốc là 90.000.000 đồng và lãi quá hạn là 6.460.027 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/5/2023 theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng K.

1.2. Trường hợp ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 100,7m^2, thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại khóm Trà Kha B, phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 674808 do Uỷ ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T đứng tên ngày 27/8/2007 và các tài sản gắn liền trên quyền sử dụng đất thế chấp gồm: 01 (một) căn nhà chính (nhà cấp 4), khung cột bê tông cốt thép, mái tôn xi măng, trần la phông, nền lát gạch bông; phía trước nhà có mái hiên lợp bằng tôn xi măng, cột bê tông, khung gỗ dầu và một phần mái tôn thiếc, khung sắt hộp; bên dưới mái hiên là sân láng gạch bông; phía sau nhà chính (nhà cấp 4) là nhà phụ có kết cấu khung cột gỗ địa phương, mái lợp tôn xi măng, vách thiếc, nền láng xi măng; phía sau nhà phụ (vị trí cuối đất) là mái che bằng tôn thiếc, nền láng xi măng và 01 (một) nhà vệ sinh xây tường, nền lát gạch bông, mái tôn xi măng (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2023).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 600.000 đồng: Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T cùng phải chịu toàn bộ. Ngân hàng K đã nộp số tiền 600.000 đồng và đã chi hết. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T cùng phải nộp số tiền 600.000 đồng để hoàn lại cho Ngân hàng K.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

3.1. Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T chịu toàn bộ. Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí, nên được miễn nộp toàn bộ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3.2. Ngân hàng K không phải chịu. Ngân hàng K đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 2.597.948 đồng theo Biên lai thu tiền số 0008165 ngày 02/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại cho Ngân hàng K số tiền 2.597.948 đồng.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a 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.

Án xử công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu;
- Chi cục THADS thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Quốc Trung