TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỜ ĐỎ** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2021/DS-ST
Ngày: 26 - 4 - 2021
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quốc Kiệt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Hùng D;
2. Bà Nguyễn Thị Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2019 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2021 và Thông báo đưa vụ án ra xét xử số 85/2021/TBXXST - DS ngày 08 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Địa chỉ: 40-42-44 đường P, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A - Chức vu: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy L – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP K - Phòng giao dịch V.

(Văn bản uỷ quyền số 665A/2019/UQ - NHKL ngày 08/5/2019).

Người được uỷ quyền lại: Ông Trần Hưng Vĩnh A - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Kiên L - Phòng giao dịch V

Địa chỉ: 71 Quốc lộ..., ấp V, thị trấn V, huyện T, thành phố C.

(Theo văn bản ủy quyền số: 665A/UQ-NHKL ngày 22/6/2020).

(Có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Chị Phạm Thị N, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C.

(Có mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Thị T, sinh năm 1941 (Có mặt tại phiên toà);
- Anh Phạm Văn O, sinh năm 1977 (Vắng mặt tại phiên toà);
- Nguyễn Thị P, sinh năm 1970 (Vắng mặt tại phiên toà);
- Chị Phạm Nguyễn Phương A, sinh năm 2001 (Vắng mặt tại phiên toà);
- Anh Phạm Đức S, sinh ngày 28/01/2003 (Vắng mặt tại phiên toà);
- Anh Phạm Văn D, sinh năm 1966 (Vắng mặt tại phiên toà);
- Chị Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1979 (Vắng mặt tại phiên toà);
- Chị Phạm Thị Bích T, sinh năm 1993 (Vắng mặt tại phiên toà);
- Anh Phạm Phúc D, sinh năm 1996 (Vắng mặt tại phiên toà).

Cùng địa chỉ với bị đơn: Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Ngân hàng TMCP Kcó đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hưng Vĩnh An trình bày:

Chị Phạm Thị N có ký với Ngân hàng TMCP K(Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 348/17/HĐTD/0404-5495 ngày 24/5/2017, với nội dung như sau:

Số tiền vay: 300.000.000 đồng;

Mục đích vay: Bổ sung vốn trồng lúa, vựa lúa, thuê đất;

Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên;

Lãi suất vay: 10.98%/năm, tính trên dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế. Lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Trong suốt thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng, lãi suất vay sẽ thay đổi như sau: Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ 12 tháng của loại tiền đang vay, loại lãnh lãi cuối kỳ do Ngân hàng công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay cộng biên độ 3,78%/năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành của Ngân hàng (cùng loại và phương thức vay);

Khi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền vay;

Khi có thay đổi của pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất mà có thay đổi đó làm cho lãi suất vay tăng lên.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả;

Phạt chậm nộp lãi trong hạn: 10%/năm, tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 348/HĐTC-BĐS/0404 - 5495 ngày 24/5/2017, tài sản thế chấp bảo đảm nợ gồm:

Quyền sử dụng đất số AĐ 276478; Số vào sổ: H00379 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 20/4/2006 cho chị Phạm Thị N; Thửa số: 71; Tờ bản đồ số 07; diện tích: 1.375 m^2; Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm; địa chỉ: Ấp Thới Hoà C, xã Thới Đông (nay là Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C;

Quyền sử dụng đất số BM 278657; Số vào sổ: CH00953 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 17/6/2013 cho chị Phạm Thị N; Thửa đất số: 889; diện tích: 3.046m^2; mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C;

Quyền sử dụng đất số BA 008384; Số vào sổ: CH 00148 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 17/5/2010 cho chị Phạm Thị N; thửa đất số 40; Tờ bản đồ số: 07; Diện tích 3.976 m^2; mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C.

Quá trình vay vốn, chị N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng TMCP Kkhởi kiện buộc chị Phạm Thị N phải thanh toán số nợ tính đến ngày 26/4/2021 là 395.571.123 đồng (nợ gốc 300.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 95.571.123 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ; trường hợp chị N không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tại tự khai, biên bản lấy lời khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn Phạm Thị N trình bày:

Chị N thừa nhận giữa chị và Ngân hàng TMCP Kcó ký hợp đồng tín dụng để vay số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 348/17/HĐTD/0404-5495 ngày 24/5/2017. Để bảo đảm cho hợp đồng vay thì chị N đã thế chấp các quyền sử dụng đất bao gồm:

Quyền sử dụng đất số AĐ 276478; Số vào sổ: H00379 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 20/4/2006 cho chị Phạm Thị N; Thửa số: 71; Tờ bản đồ số 07; diện tích: 1.375 m^2; Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm; địa chỉ: Ấp Thới Hoà C, xã Thới Đông (nay là Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C);

Quyền sử dụng đất số BM 278657; Số vào sổ: CH00953 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 17/6/2013 cho chị Phạm Thị N; Thửa đất số 899; Tờ bản đồ số: 07; diện tích: 3.046m^2; mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C;

Quyền sử dụng đất số BA 008384; Số vào sổ: CH 00148 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 17/5/2010 cho chị Phạm Thị N; thửa đất số 40; Tờ bản đồ số: 07; Diện tích 3.976 m^2; mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 348/HĐTC-BĐS/0404 - 5495 ngày 24/5/2017.

Kể từ khi vay vốn đến nay, chị N chưa thanh toán được phần nợ gốc, chỉ thanh toán được số tiền lãi là 85.844.691 đồng. Chị N thống nhất với Ngân hàng về số tiền vốn gốc và nợ lãi.

Tại phiên tòa, chị N cho rằng mình có thiện chí trả nợ, nhưng hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn nên đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện trả nợ dần số tiền nợ gốc và xem xét miễn toàn bộ phần lãi phát sinh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/11/2019 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà Lê Thị T trình bày:

Bà T là mẹ ruột của chị N, bà Tần biết được chị Phạm Thị N có vay nợ của Ngân hàng TMCP Kvà có thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất do chị N đứng tên để bảo đảm khoản nợ, các tài sản thế chấp trước đây là của bà, nhưng bà đã chuyển tên cho chị N đứng tên quyền sử dụng. Lúc vay tiền thì bà không biết, nhưng sau này biết được chị N vay tiền dùm cho ông Nguyễn Văn Trưởng là con rể của bà để làm ăn, nhưng ông Trưởng làm ăn thất bại, nên chị N không có khả năng trả nợ ngân hàng. Trên thửa số 71, có xây dựng 03 căn nhà 01 căn nhà cấp 04 ở giữa là nhà của chị N, 02 căn nhà còn lại là của anh Phạm Văn O và Phạm Văn D là con ruột của bà xây dựng. Hiện nay, bà T đang sinh sống cùng với chị N ở căn nhà ở giữa, còn anh D và anh O sinh sống cùng với gia đình riêng của mỗi người. Đối với các thửa đất còn lại đã thế chấp cho Ngân hàng thì không có xây dựng gì, không có cho ai thuê mướn. Tại phiên tòa, bà T có ý kiến, hiện nay gia đình khó khăn, nên đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho chị N được trả dần số nợ gốc và xin được xem xét miễn toàn bộ số tiền lãi phát sinh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2020, anh Phạm Văn O trình bày: Anh O biết được chị N có thế chấp tài sản là các thửa đất số 71, 40, 899 để vay Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng. Đối với phần nhà của anh tại thửa số 71 đã được cha mẹ

cho đất và cất nhà trước khi chị N thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng, anh O yêu cầu được ở ổn định phần nhà và đất của anh, ngoài ra anh không có ý kiến nào khác. Hiện nay, tại phần nhà của anh có anh cùng với vợ là chị Nguyễn Thị Kim P, cùng các con là Phạm Nguyễn Phương A và Phạm Đức S sinh sống.

Toà án tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với anh Phạm Văn O, chị Nguyễn Thị P, anh Phạm Đức S, anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị Kim P, chị Phạm Thị Bích T, anh Phạm Phúc D để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các đương sự có tên nêu trên vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với họ.

Anh Phạm Văn O, chị Nguyễn Thị P, anh Phạm Đức S, anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị Kim P, chị Phạm Thị Bích T, anh Phạm Phúc D vắng mặt tại phiên tòa, nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy đinh của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về sự chấp hành pháp luật của đương sự thì anh Phạm Văn O, chị Nguyễn Thị P, anh Phạm Đức S, anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị Kim P, chị Phạm Thị Bích T, anh Phạm Phúc D chưa thực hiện đúng quy định về sự có mặt khi được Tòa án triệu tập. Về thời hạn giải quyết vụ án, chưa đúng theo quy định của pháp luật, nhưng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Hồ sơ giao cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời gian quy định. Tòa án thụ lý đúng thẩm quyền và xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" là đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Phạm Thị N phairn trả cho Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kso tiền nợ tính đến ngày 26/4/2021 là là 395.571.123 đồng (nợ gốc 300.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 95.571.123 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ; trường hợp chị N không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kkhởi kiện chị Phạm Thị N về việc đòi nợ theo hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận. Nay các đương sự có phát sinh tranh chấp nên xác đinh đây là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", bị đơn Phạm Thị N có nơi cư

trú tại địa bàn huyện Cờ Đỏ, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Thủ tục tố tụng:

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với Phạm Văn O, chị Nguyễn Thị P, anh Phạm Đức S, anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị Kim P, chị Phạm Thị Bích T, anh Phạm Phúc D, nhưng các đương sự vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét thời điểm khởi kiện của Ngân hàng: Ngày 04/7/2019 Ngân hàng khởi chị chị N yêu cầu trả số nợ gốc 300.000.000 đồng và lãi suất kèm theo. Tại thời điểm này, hợp đồng tín dụng số 348/17/HĐTD/0404 – 5495 ký ngày 24/5/2017 đã hết hạn theo thoả thuận, chị N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng khởi kiện chị N là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung vụ án:

Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng: Chị Phạm Thị N có ký kết với Ngân hàng TMCP K(Ngân hàng) hợp đồng tín dụng số 348/17/HĐTD/0404 – 5495 ký ngày 24/5/2017 và Giấy đề nghị kiêm khế ước nhận nợ số 19021973/KUNN.CN ngày 25/5/2017 với nội dung như nguyên đơn đã nêu, nội dung hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các đương sự ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc lừa dối. Như vậy, nội dung của hợp đồng là hợp pháp. Các đương sự đều có năng lực chủ thể khi tham gia ký kết hợp đồng, nên hợp đồng hợp pháp về mặt chủ thể. Hợp đồng được lập thành văn bản, các bên đều tự nguyện ký tên và có đóng dấu xác nhận, nên hợp pháp về mặt hình thức.

Về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp:

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AĐ 276478; Số vào sổ: H00379 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 20/4/2006 cho chị Phạm Thị N; Thửa số: 71; Tờ bản đồ số 07; diện tích: 1.375 m^2; Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm; địa chỉ: Ấp Thới Hoà C, xã Thới Đông (nay là Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C. Theo kết quả của việc xem xét thẩm định tại chỗ thì trên thửa 71 có 01 căn nhà của chị Phạm Thị N, 01 căn nhà của anh Phạm Văn O, 01 căn nhà của anh Phạm Văn D.

Quyền sử dụng đất số BM 278657; Số vào sổ: CH00953 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 17/6/2013 cho chị Phạm Thị N; Thửa đất số: 899; diện tích: 3.046m^2; mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ,

TP. C; Quyền sử dụng đất số BA 008384; Số vào sổ: CH 00148 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 17/5/2010 cho chị Phạm Thị N; thửa đất số 40; Tờ bản đồ số: 07; Diện tích 3.976 m^2; mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 348/HĐTC-BĐS/0404 - 5495 ngày 24/5/2017 không có ghi nhận việc thế chấp liên quan đến căn nhà của anh Phạm Văn O và anh Phạm Văn D. Tuy nhiên, nội dung của Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 như sau: *"Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, nhưng trên đất còn có tài sản của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp này, Toà án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực"*. Qua xem xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 348/HĐTC-BĐS/0404 - 5495 ngày 24/5/2017 được lập thành văn bản được công chứng theo quy định và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cờ Đỏ. Các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ tư cách, đầy đủ năng lực chủ thể, các bên tự nguyện giao kết không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên xác định hợp đồng thế chấp do các bên xác lập là hợp pháp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, về việc yêu cầu bị đơn trả nợ gốc và lãi:

Về nợ gốc: Hợp đồng tín dụng do các bên các lập có thời han 12 tháng kể từ ngày ký nhận nợ lần đầu (khế ước ngày 25/5/2017), nhưng kể từ khi nhận nợ đến nay, chị N chưa trả cho nguyên đơn bất cứ một phần nợ gốc nào. Do chị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nên nguyên đơn yêu cầu chị N trả số tiền nợ gốc 300.000.000 đồng là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nợ lãi và phạt chậm trả lãi: Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 26/5/2017 đến ngày 25/5/2018, chị N đã trả được 65.519.014 đồng tiền lãi trong hạn, tính đến ngày 20/5/2019 chị N đã trả được 4.081.237 đồng tiền phạt chậm trả lãi và 16.244.368 đồng tiền lãi quá hạn. Tính đến ngày 26/4/2021 chị N còn nợ lãi gốc 300.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 95.571.123 đồng.

Mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là 10.98%/năm.

Về lãi quá hạn: Kể từ ngày 26/5/2017 là ngày chị N vi phạm nghĩa vụ trả số nợ gốc 300.000.000 đồng. Từ đó đến ngày 26/4/2021 thì phát sinh nghĩa vụ trả nợ lãi quá hạn trên toàn bộ dư nợ gốc. Mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với vấn đề phạt chậm trả lãi nguyên đơn không yêu cầu nên không xem xét.

Tổng số nợ chị N phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tính đến ngày 26/4/2021 là 395.571.123 đồng (nợ gốc 300.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 95.571.123 đồng).

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét phần quyền sử dụng đất số AĐ 276478; Số vào sổ: H00379 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 20/4/2006 cho chị Phạm Thị N; Thửa số: 71; Tờ bản đồ số 07; diện tích: 1.375 m^2; Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm; địa chỉ: Ấp Thới Hoà C, xã Thới Đông (nay là Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C. Trên diện tích đất này có 03 căn nhà và vật kiến trúc được xây dựng cụ thể như sau:

Phần anh Phạm Văn D xây dựng và đang sử dụng:

Phần sân trước: Có kết cấu mái che, khung tiền chế không vách, mái tole, nền xi măng, diện tích 91,43 m^2; Nhà chính: Nhà trệt máy bê tông cốt thép, tường gạch, mái tole, có trần, nền gạch men, diện tích 145,8 m^2; Nhà tạm: Có kết cấu khung gỗ tạp, vách tole, nền xi măng, diện tích 9,6 m^2; Mái che sau: Có kết cấu mái tole, không vách, nền xi măng, diện tích 11,2 m^2; Chuồng heo: có kết cấu cột gỗ xây tường lửng, mái lợp tole, nền xi măng, diện tích 32,85 m^2.

Phần chị Phạm Thị N xây dựng và đang sử dụng:

Phần nhà đầu tiên giáp lộ: Nhà chính: Có kết cấu nhà trệt, móng cừ, tường gạch, cột gạch, mái tole, nền gạch, diện tích 42,32m^2; Nhà bên: Kết cấu nhà trệt, móng cừ, tường gạch, cột gạch, mái tole, nền xi măng, diện tích 19,91m^2; Nhà giữa: Kết cấu nhà tạm, khung gỗ tạp, mái tole, nền đất, diện tích 26,14m^2; Nhà cuối ở sau: Kết cấu nhà tạm, khung gỗ tạp, mái tole, vách tole, nền đất, diện tích 34,56 m^2

Phần anh Phạm Văn O xây dựng và đang sử dụng:

Nhà chính: Kết cấu nhà trệt, móng bê tông cốt thép, khung cột, bên tông cốt thép, tường gạch, nền gạch men, trần la phong, mái tole, diện tích 137,95 m^2; Nhà sau có kết cấu khung cột gỗ, vách tole, nền gạch tàu, diện tích 32,66 m^2; mái che: Kết cấu khung thép tiền chế, nền xi măng, nền gạch tàu, diện tích 145,08 m^2; chuồng heo: Kết cấu cột gỗ, xây tường lửng, mái tole, nền xi măng, diện tích 105,26 m^2; 01 ngôi mộ xây dựng bán kiên cố có khuôn viên trên phần kinh thủy lợi đã san lấp.

Đối với thửa đất số 40 và 889 Tờ bản đồ số 07 địa chỉ: Ấp Thới Hoà C, xã Thới Đông (nay là Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C) do chị N đứng tên quyền sử dụng thì chị N đã cho anh Phạm Văn D là anh ruột của chị N thuê với giá 4.000.000 đồng/công/năm từ tháng 9/2019 đến tháng 9/2020 âm lịch thì anh D giao trả lại đất cho chị N, qua kiểm tra trên đất không xây dựng vật, kiến trúc trên đất.

Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp và các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm thì trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên

đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên xử lý toàn bộ tài sản để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị N. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp chị N không có khả năng trả nợ là có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, khi xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo quyền lợi cho người có tài sản trên đất (thửa đất 71), trong trường hợp bán tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất nêu trên thì anh Phạm Văn O và anh Phạm Văn D được quyền ưu tiên mua nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Đối với việc thuê quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn D với chị Phạm Thị N liên quan đến thửa đất só 40 và thửa số 889, thì không ghi nhận được ý kiến của anh O về vấn đề này, nếu các đương sự có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên chị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 7.201.000 đồng, Chị N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.201.000 đồng, theo quy định tại Điều 65 Bộ luật tố tụng dân sư.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét chị N hiện nay có hoàn cảnh kinh tế khó khăn và có đơn xin xem xét giảm án phí có xác nhận của chính quyền địa phương, nên Hội đồng xét xử xem xét giảm 50% án phí cho chị N. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227, 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Các Điều 317, 325, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Buộc chị Phạm Thị N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Ksố tiền nợ tính đến ngày 26/4/2021 là 395.571.123 đồng (nợ gốc 300.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 95.571.123 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/4/2021) cho đến khi thi hành án xong, chị Phạm Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn tương ứng với dự

nợ thực tế cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp chị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 348/HĐTC-BĐS/0404 - 5495 ngày 24/5/2017 là:

Quyền sử dụng đất số AĐ 276478; Số vào sổ: H00379 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 20/4/2006 cho chị Phạm Thị N; Thửa số: 71; Tờ bản đồ số 07; diện tích: 1.375 m^2; Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm; địa chỉ: Ấp Thới Hoà C, xã Thới Đông (nay là Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C;

Quyền sử dụng đất số BM 278657; Số vào sổ: CH00953 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 17/6/2013 cho chị Phạm Thị N; Thửa đất số: 899; diện tích: 3.046m^2; mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C;

Quyền sử dụng đất số BA 008384; Số vào sổ: CH 00148 được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp ngày 17/5/2010 cho chị Phạm Thị N; thửa đất số 40; Tờ bản đồ số: 07; Diện tích 3.976 m^2; mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, TP. C.

Trong trường hợp bán tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 71 có nhà của anh Phạm Văn D và anh Phạm Văn O nêu trên thì anh Phạm Văn D và anh Phạm Văn O được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) đối với thửa đất số 71.

Chị Phạm Thị N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.201.000 đồng.

Về án dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thị N phải chịu 9.889.000 đồng (tròn số) án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TMCP Kđược nhận lại 9.469.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 001700 ngày 01 tháng 8 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP Kiên Long, chị Phạm Thị N, bà Lê Thị T có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; anh Phạm Văn O, chị Nguyễn Thị P, anh Phạm Đức S, anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị Kim P, chị Phạm Nguyễn Phương A, chị Phạm Thị Bích T, anh Phạm Phúc D vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND Tp. Cần Thơ;*
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- *Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu Hồ sơ.*

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

Phạm Quốc Kiệt