

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KẾ SÁCH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 02/2017/KDTM-ST
Ngày: 18/9/2017
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Vinh Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Xương.

2. Ông Huỳnh Khởi.

- Thư ký phiên toà: Ông Quách Văn Diễn-Thư ký Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Ông Dương Thanh Hậu-Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2016/TLST-KDTM ngày 27 tháng 12 năm 2016, về tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2017/QĐXXST-KDTM, ngày 02 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên toà số 96/2017/QĐST-KDTM, ngày 21 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B, địa chỉ Số -T, phường C, quận Hoàn Kiếm, TP.Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lê Điền K-Chuyên viên Tổ giám sát kinh doanh và Xử lý nợ tại chi nhánh Hậu Giang, địa chỉ Số -N, Phường X, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, theo hai Quyết định uỷ quyền tham gia tố tụng số 737 và 738 cùng ngày 31/5/2017, ông K có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Võ Thanh M, sinh năm 1974 (có mặt).

2. Bà Trần Trúc L, sinh năm 1979 (vắng mặt).

3. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1957 (vắng mặt).

4. Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1957 (vắng mặt).

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

1. Ông Võ Văn N, sinh năm 1938 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1938 (vắng mặt).

3. Ông Võ Hoàng K, sinh năm 1981 (vắng mặt).

4. Bà Võ Thị Cẩm H, sinh năm 1983 (vắng mặt).

5. Ông Võ Hoàng K, sinh năm 1985 (vắng mặt).

6. Bà Võ Thị Cẩm D, sinh năm 1989 (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1953 (có mặt).

8. Bà Võ Thị Lệ H (vắng mặt).

Tất cả các đương sự cùng địa chỉ: Ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo hai đơn khởi kiện cùng ngày 09/11/2016, bản tự khai ngày 28/11/2016, hai bản tự khai cùng ngày 18/9/2017, biên bản hoà giải ngày 14/4/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

❖ Ông Võ Thanh M và bà Trần Trúc L vay vốn tại Ngân hàng TMCP B-Sở Giao dịch Hậu Giang-Phòng giao dịch Tân Phú Thạnh (sau đây gọi tắt Ngân hàng B), theo Hợp đồng số 0603189KTDD4 ký ngày 24/9/2014 và Khế ước nhận nợ số 0603189KTDD4-KU01 ngày 26/9/2014, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 200.000.000đ.

- Thời hạn hiệu lực của hợp đồng vay 11 tháng, từ ngày 26/9/2014 đến hết ngày 26/8/2015.

- Phương thức cho vay: từng lần.

- Kỳ hạn trả lãi: 06 tháng/lần.

- Kỳ hạn trả nợ gốc: Cuối kỳ.

- Ngày trả nợ cuối cùng: 26/8/2015.

- Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn chăm sóc vườn cam.

- Lãi suất cho vay 13%/ năm.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 1569/2013/HĐTC-LienVietPostBank.TPT ngày 23/10/2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0161/PL-BĐ ngày 24/9/2014 ký giữa ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị B, ông Võ Thanh M và bà Trần Trúc L với Ngân hàng B, bao gồm: Quyền sử dụng đất và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B như sau:

- + Diện tích đất: 21.000m², loại đất T, Q, 2L, NTS.
- + Thửa đất số: 469, 1109, 463, 1273, 738. Tờ bản đồ số 08.
- + Địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.
- + Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành B 613818, số vào sổ 00165QSĐĐ của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Võ Văn N ngày 13/7/1994.
- + Tổng giá trị tài sản bảo đảm 852.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông M và bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng B kể từ ngày 26/8/2015 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Tính đến hết ngày 18/9/2017, ông M và bà L còn phải thanh toán cho Ngân hàng B với tổng số tiền 255.724.104đ, cụ thể:

- Nợ gốc: 169.890.582đ.
- Nợ lãi: 85.833.522đ (không tính lãi phạt lãi).

Quá trình đôn đốc, thu hồi nợ: Ngân hàng B đã nhiều lần đến đôn đốc ông M và bà L và người có nghĩa vụ liên quan, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay. Ông M và bà L đã cam kết nhiều lần nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

❖ Ông Võ Văn Đ và bà Huỳnh Thị P vay vốn tại Ngân hàng B, theo các Hợp đồng tín dụng như sau:

a) Hợp đồng tín dụng số 2166198KTDD3 ký ngày 29/6/2015 và Khế ước nhận nợ số 2166198KTDD3-KU01 ngày 02/7/2015, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 200.000.000đ.
- Thời hạn hiệu lực của hợp đồng cho vay từ ngày 02/7/2015 đến hết ngày 01/7/2016.
- Phương thức cho vay: Từng lần.
- Kỳ hạn trả lãi: 06 tháng/lần.
- Kỳ hạn trả nợ gốc: Cuối kỳ.
- Ngày trả nợ cuối cùng: 01/7/2016.
- Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn chăm sóc vườn cam.

- Lãi suất cho vay 12%/năm.
- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

b) Hợp đồng tín dụng số 2166198DTTD4-LienVietPostBank.TPT ký ngày 01/7/2015 và Khế ước nhận nợ số 2166198DTTD4-KU01 ngày 02/7/2015, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 50.000.000đ.
- Thời hạn hiệu lực của hợp đồng cho vay 11 tháng, từ ngày 02/7/2015 đến hết ngày 02/6/2016.
- Phương thức cho vay: Từng lần.
- Kỳ hạn trả lãi: 03 tháng/lần.
- Kỳ hạn trả nợ gốc: Cuối kỳ.
- Ngày trả nợ cuối cùng: 02/6/2016.
- Mục đích sử dụng vốn: Tiêu dùng và phát triển kinh tế gia đình.
- Lãi suất cho vay: 13%/năm.
- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho hai khoản vay nêu trên, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0101/2014/HĐTC-LienVietPostBank.TPT ngày 22/7/2014 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 0047/2015/PL.HĐTC-LienVietPostBank.TPT, ngày 29/6/2015 ký giữa ông Võ Văn Đ và bà Huỳnh Thị P với Ngân hàng B và giấy cam kết ngày 03/10/2015 bao gồm: Quyền sử dụng đất và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Văn Đ và bà Huỳnh Thị P như sau:

- + Diện tích đất: 8.885,0m², loại đất T, Q, CLN.
- + Thửa đất số: 468, 622. Tờ bản đồ số 08.
- + Địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.
- + Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành K 426227, số vào sổ 00503QSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Võ Văn Đ ngày 08/9/1997.

Tổng giá trị tài sản bảo đảm 407.000.000đ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Đ và bà P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng B kể từ ngày 02/10/2015 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng. Tính đến hết ngày 18/9/2017, ông Đ và bà P còn phải thanh toán cho Ngân hàng B với tổng số tiền 340.129.925đ, trong đó:

- Nợ gốc: 250.000.000đ.

- Nợ lãi: 90.129.925đ (không tính lãi phạt lãi).

Quá trình đơn đốc, thu hồi nợ: Ngân hàng B đã nhiều lần đến đơn đốc ông Đ và bà P, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay, ông Đ và bà P đã cam kết nhiều lần nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

1. Buộc ông Võ Thanh M và bà Trần Trúc L trả số tiền nợ và lãi 255.724.104đ và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 19/9/2017 cho đến khi tất nợ.

2. Buộc ông Võ Văn Đ và bà Huỳnh Thị P trả số tiền nợ và lãi 340.129.925đ và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 19/9/2017 cho đến khi tất nợ.

3. Trường hợp ông Võ Thanh M, bà Trần Trúc L và ông Võ Văn Đ, bà Huỳnh Thị P không trả hết nợ vay, đề nghị Toà án tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Ngoại trừ thửa đất số 463, tờ bản đồ 08, diện tích 5.000m², loại đất 2L, tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, mà ông Võ Văn N đã sang bán cho bà Nguyễn Thị Thanh N thì Ngân hàng B không yêu cầu xử lý.

4. Ngay sau khi Bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật, nếu ông M, bà L và ông Đ, bà P không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp, bảo đảm để thu hồi nợ vay (ngoại trừ thửa đất số 463 nêu trên).

*Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 24/3/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Văn Đ trình bày:

Ông thừa nhận có ký nhận nợ của Ngân hàng B số tiền đã vay và lãi là 301.523.132đ, theo đúng như thông báo thụ lý vụ án số 686, ngày 27/12/2016 của Toà án. Ông cũng có ký thế chấp với của Ngân hàng B hai thửa đất 468 và 622, tổng diện tích 8.885m², tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông ngày 08/9/1997.

Trước đây vào khoảng năm 1990, ông có sang bán cho ông Võ Văn N (anh ruột) một phần đất vườn tại thửa 468 và toàn bộ thửa đất 622, diện tích 6.885m² nêu trên, việc sang bán chỉ làm giấy tay, nhưng hai bên đã giao đất và nhận tiền xong, nhưng chưa làm thủ tục đăng ký, sang tên theo quy định của pháp luật. Khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng B cũng biết việc này. Phần đất còn lại tại thửa 468 (01 liếp) ông quản lý, sử dụng trồng cây ăn trái, còn căn nhà của ông nằm trên phần đất của người anh ruột tên là ông Võ Văn S.

Ông đồng ý giao hai thửa đất nêu trên cho Ngân hàng B để xử lý trừ nợ.

*Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 24/3/2017, bị đơn bà Võ Thị Phần trình bày: Bà là vợ của ông Võ Văn Đ và thống nhất với ý kiến trình bày của ông Đ nêu trên.

*Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 14/4/2014, biên bản hoà giải ngày 14/4/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Thanh M trình bày:

Vợ chồng ông thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng B và việc thế chấp tài sản theo đúng như lời trình bày của người đại diện Ngân hàng B nêu trên. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B, vợ chồng ông không có khả năng trả nợ ngay, mà xin trả dần số tiền gốc mỗi năm 100.000.000đ cho đến khi hết nợ và xin không phải trả tiền lãi.

Đối với khoản tiền vay 250.000.000đ của vợ chồng ông Võ Văn Đ, bà Huỳnh Thị P nêu trên, là do ông nhờ vợ chồng ông Đ, bà P vay giúp cho ông, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Đ, bà P. Tiền lãi phát sinh hàng tháng đối với khoản vay này đều do ông đóng, còn khoản tiền vốn 250.000.000đ chính ông cũng là người nhận (ông Đ và bà P giao lại số tiền vốn 250.000.000đ cho ông).

Đối với khoản tiền vay và lãi của vợ chồng ông Đ, bà P nêu trên, ông đồng ý đứng ra chịu và trả thay cho vợ chồng ông Đ, bà P, vì ông là người nhận tiền vay.

*Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 24/3/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Võ Văn N trình bày:

Ông có ký hợp đồng thế chấp, bảo lãnh cho ông Võ Thanh M (con ông) vay tiền của Ngân hàng B 170.000.000đ, tài sản thế chấp là phần đất có tổng diện tích 21.000m² tại 05 thửa 469, 1109, 463, 1273 và 738, tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông ngày 13/7/1994. Phần đất này hiện nay ông M đang quản lý, sử dụng.

Nếu vợ chồng ông M không thanh toán nợ cho Ngân hàng B thì ông đồng ý giao phần đất thế chấp nêu trên để xử lý trừ nợ.

Trước đây vào năm 1990, ông có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Đ (em ruột) một phần đất vườn tại thửa 468 và toàn bộ phần đất ruộng tại thửa 622, với giá 08 lượng vàng 24K. Ông đã nhận đất sử dụng và trả vàng xong từ năm 1990, khi mua bán đất hai bên chỉ làm giấy tay, ông đã nộp cho cơ quan Nhà nước để làm thủ tục nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận, phần đất sang bán này hiện nay ông Đ vẫn còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lúc thế chấp Ngân hàng B không biết phần đất này ông Đ đã sang bán cho ông. Ông cũng đồng ý cho Ngân hàng B xử lý phần đất đã sang bán này để trừ nợ mà ông Đ đã vay.

*Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 14/4/2017, biên bản hoà giải ngày 14/4/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Vào năm 2001 bà có làm giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn N phần đất diện tích 5.000m² tại thửa 463, tờ bản đồ 08, toạ lạc tại ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn N, ngày 13/7/1994, với giá 04 lượng vàng 24K, bà đã trả vàng và nhận đất canh tác liên tục từ năm 2001 cho đến nay, bà đã nộp bản chính giấy tờ mua bán đất để làm thủ tục sang tên, nhưng cho đến nay vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B, về việc xử lý phần đất này để trừ nợ, bà không đồng ý vì phần đất này đã sang bán cho bà từ năm 2001, khi thế chấp Ngân hàng B không có thẩm định phần đất này và bà cũng hoàn toàn không biết.

*Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 31/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Lệ H, trình bày:

Vào khoảng năm 1997-1998, chú bà, ông Võ Văn Đ, có sang bán cho cha của bà, ông Võ Văn N, phần đất không rõ bao nhiêu công, có làm giấy tờ gì không, đến nay vẫn chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha bà có cho đứt bà 03 công (nằm trong một phần đất đã mua của ông Đ), không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng, bà canh tác liên tục cho đến nay.

Chú bà (ông Đ) làm ăn thất bại, thiếu nợ của Ngân hàng B 301.523.132đ, nếu chú không trả được nợ, bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp là phần đất mà bà đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa 622, tờ bản đồ 08, toạ lạc tại ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Võ Văn Đ ngày 08/9/1997, kể cả những tài sản trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

****Về tố tụng:***

-Các Hợp đồng tín dụng ký kết giữa nguyên đơn với các bị đơn đều nhằm mục đích lợi nhận (vay bổ sung vốn chăm sóc vườn), cho nên tranh chấp phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng này là tranh chấp về kinh doanh, thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Tại phiên toà, đương sự là các ông, bà Võ Văn Đ, Huỳnh Thị P, Trần Trúc L, Võ Văn N, Nguyễn Thị B, Võ Hoàng K, Võ Thị Cẩm H, Võ Hoàng K, Võ Thị

Cẩm D và Võ Thị Lệ H đều vắng mặt không rõ lý do, mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, cho nên, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng họ.

****Về nội dung:***

1) Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các bị đơn Võ Thanh M và Trần Trúc L:

Giữa nguyên đơn với các bị đơn có thỏa thuận và kết ký với nhau Hợp đồng tín dụng số 0603189KTTD4, ngày 24/9/2014 và Khế ước nhận nợ số 0603189KTTD4-KU01 ngày 26/9/2014, theo đó nguyên đơn cho các bị đơn vay số tiền 200.000.000đ, thời hạn vay 11 tháng. Các bị đơn không thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Tính đến ngày 18/9/2017, các bị đơn còn thiếu tiền vốn của nguyên đơn 169.890.582đ và tiền lãi 85.833.522, tổng cộng là 255.724.104đ.

Tại khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*”. Do các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cho nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải thanh toán vốn vay và lãi tổng cộng 255.724.104đ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Còn việc bị đơn Mộng xin được trả dần số tiền vốn mỗi năm 100.000.000đ cho đến khi hết nợ và xin không phải trả tiền lãi, nhưng nguyên đơn không đồng ý, cho nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bị đơn Mộng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị B đã thế chấp quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 21.000m², tại các thửa 469, 1109, 463, 1273 và 738, cùng tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Võ Văn N, ngày 13/7/1994.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 1569/2013/HĐTC-LienVietPostBank.TPT ngày 23/10/2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0161/PL-BĐ ngày 24/9/2014 ký giữa vợ chồng ông N, bà B, vợ chồng ông M, bà L với Ngân hàng B, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Xuân Hoà và có đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Kế Sách, là có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành, theo quy định tại các điều 342, 343, 344, 715, 716, 717 và 719 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các điểm a, d khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 2 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng B (loại trừ thửa 463, diện tích 5.000m²) nếu vợ chồng ông M, bà L không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ nêu trên.

2) Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các bị đơn Võ Văn Đ và Huỳnh Thị P:

Giữa nguyên đơn với các bị đơn có thỏa thuận và kết ký với nhau các Hợp đồng tín dụng số 2166198KTDD3, ngày 29/6/2015 và Khế ước nhận nợ số 2166198KTDD3-KU01 ngày 02/7/2015; Hợp đồng tín dụng số 2166198KTDD4-LienVietPostBank.TPT, ngày 01/7/2015 và Khế ước nhận nợ số 2166198KTDD4-KU01 ngày 02/7/2015, theo đó nguyên đơn cho các bị đơn vay tổng số tiền 250.000.000đ, thời hạn vay từ 11 đến 12 tháng. Các bị đơn không thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Tính đến ngày 18/9/2017, các bị đơn còn thiếu tiền vốn của nguyên đơn 250.000.000đ và tiền lãi 90.129.925, tổng cộng là 340.129.925đ.

Do các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, theo quy định tại khoản 1 Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005 nêu trên, cho nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải thanh toán vốn vay và lãi tổng cộng 340.129.925đ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng ông Võ Văn Đ, bà Huỳnh Thị P đã thế chấp quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 8.885m², tại hai thửa 468 và 622, cùng tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Võ Văn Đ, ngày 08/9/1997.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0101/2014/HĐTC-LienVietPostBank.TPT ngày 22/7/2014, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Xuân Hoà ngày 26/7/2014 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 0047/2015/PL.HĐTC-LienVietPostBank.TPT, ngày 29/6/2015, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Xuân Hoà ngày 02/7/2015, hợp đồng thế chấp nêu trên có đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Kế Sách ngày 28/7/2014. Cho nên các hợp đồng này có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành, theo quy định tại các điều 342, 343, 344, 715, 716, 717 và 719 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các điểm a, d khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 2 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013.

Hơn nữa, ông Võ Văn N, bà Võ Thị Lệ H và vợ chồng ông Võ Văn Đ, bà Huỳnh Thị P cũng đồng ý giao cho Ngân hàng B xử lý thế chấp, đối với hai phần đất mà vợ chồng ông Đ, bà P đã chuyển nhượng cho ông N vào năm 1990 tại hai thửa 468 và 622 nêu trên, để khấu trừ số tiền nợ mà vợ chồng ông Đ, bà P đã vay của Ngân hàng B. Đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng B nếu vợ chồng ông Đ, bà P không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ nêu trên.

***Về án phí sơ thẩm:**

-Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên các bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 và Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể như sau:

+Buộc vợ chồng ông M và bà L phải chịu: $255.724.104đ \times 5\% = 12.786.000đ$ (đã làm tròn số)

+ Buộc vợ chồng ông Đ và bà P phải chịu: $340.129.925đ \times 5\% = 17.006.000đ$ (đã làm tròn số).

-Ngân hàng B không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

***Chi phí thẩm định và định giá tài sản:** 2.650.000đ, căn cứ quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Buộc vợ chồng ông M và bà L phải chịu 1.325.000đ.

Buộc vợ chồng ông Đ và bà P phải chịu 1.325.000đ.

Ngân hàng B không phải chịu và được nhận lại tổng số tiền này do vợ chồng ông M, bà L và vợ chồng ông Đ bà P trả lại.

**Tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách cho rằng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, **khoản 1 Điều 35**, Điều 93, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 474, các điều **342, 343, 344, 355, 715, 716, 717, 719, 720 và 721** của Bộ luật dân sự năm 2005;

Khoản 1 và các điểm a, d khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 2 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Các điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 và khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B, **buộc vợ chồng ông Võ Thanh M, bà Trần Trúc L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền vốn và lãi là 255.724.104đ, trong đó tiền vốn 169.890.582đ, tiền lãi 85.833.522đ.**

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B, **buộc vợ chồng ông Võ Văn Đ, bà Huỳnh Thị P phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền vốn và lãi là 340.129.925đ, trong đó tiền vốn 250.000.000đ, tiền lãi 90.129.925đ.**

3. Vợ chồng ông M, bà L và vợ chồng ông Đ, bà P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc cho Ngân hàng TMCP B, kể từ ngày 19/9/2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong ba Hợp đồng tín dụng số 0603189KTDD4 ngày 24/9/2014, số 2166198KTDD3 ngày 29/6/2015 và số 2166198KTDD4-LienVietPostBank.TPT ngày 01/7/2015.

4. Xử lý tài sản thế chấp:

Trong trường hợp vợ chồng ông M, bà L và vợ chồng ông Đ, bà P không trả nợ hoặc trả không hết nợ cho Ngân hàng TMCP B như đã nêu trên, thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

4.1 Xử lý tài sản thế chấp là **quyền sử dụng đất và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B như sau:**

+Diện tích đất: 16.000m².

+Thửa đất số: 469, 1109, 1273, 738. Tờ bản đồ số 08.

+Địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

+Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành B 613818, số vào sổ 00165QSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Võ Văn N ngày 13/7/1994.

4.2 Xử lý tài sản thế chấp là **quyền sử dụng đất và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Văn Đ và bà Huỳnh Thị P như sau:**

+Diện tích đất: 8.885m².

+Thửa đất số: 468, 622. Tờ bản đồ số 08.

+Địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã X, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

+Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành K 426227, số vào sổ 00503QSĐĐ của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Võ Văn Đ ngày 08/9/1997.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

-Buộc vợ chồng ông Võ Thanh M và bà Trần Trúc L phải chịu 12.786.000đ.

-Buộc vợ chồng ông Võ Văn Đ và bà Huỳnh Thị P phải chịu 17.006.000đ.

-Ngân hàng B không phải chịu và được nhận lại tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.247.000đ, theo các biên lai thu tiền số 0004063 và 0004064, cùng ngày 16/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

6. Chi phí thẩm định giá tài sản:

Ngân hàng B không phải chịu.

Buộc vợ chồng ông M và bà L phải chịu 1.325.000đ, do Ngân hàng B nộp tạm ứng trước số tiền này, cho nên cần buộc vợ chồng ông M và bà L phải trả lại cho Ngân hàng B 1.325.000đ.

Buộc vợ chồng ông Đ và bà P phải chịu 1.325.000đ, do Ngân hàng B nộp tạm ứng trước số tiền này, cho nên cần buộc vợ chồng ông Đ và bà P phải trả lại cho Ngân hàng B 1.325.000đ.

7. Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đối với đương sự không có mặt tại phiên toà thì thời hạn này tính từ ngày Bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

8. 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 thoả 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, 7b 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 tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH Kế Sách (khi đã có hiệu lực);
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Vinh Thắng