TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ VĨNH CHÂU** **TỈNH SÓC TRĂNG** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 04/2021/DS-ST

Ngày: 19 - 01- 2021

"V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hiếu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Triệu Khánh Long.

2. Bà Nguyễn Huỳnh Hoa.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Đình Hưng, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu tham gia phiên Tòa***: Ông Lý Đêm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2020/TLST-DS, ngày 27 tháng 4 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2020/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2020 và và Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2020/QĐST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ngân hàng N;

Địa chỉ: Số 02 L , quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Văn Th – Phó Giám đốc Ngân hàng N- chi nhánh Vĩnh Châu (Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021) (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 45C đường Ng , Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* Bị đơn: Bà Quách Thị V , sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 18 khóm L , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

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

- Ông Lê Hoàng Kh , sinh năm 1968 (Có mặt).

- Anh Lê Hoàng Kh , sinh năm 1994 (Vắng mặt).

- Chị Lê Cúc T , sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 18 khóm L , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Anh Võ Chí C , sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 17 khóm L , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/02/2020 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện do nguyên đơn ủy quyền ông Mai Văn Th trình bày:

Ngày 29/11/2018, Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (gọi tắt là Ngân hàng) với bà Quách Thị V đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201801215. Theo Hợp đồng, Ngân hàng cho bà V vay số tiền 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng); mục đích vay để nuôi tôm; lãi suất 9%/năm; trả lãi hàng tháng, trả nợ gốc 1 lần khi đến hạn, thời hạn vay là 12 tháng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, bà Quách Thị V và ông Lê Hoàng Kh đã ký kết với Ngân hàng các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/14/2015/HĐTC ngày 30/3/2015 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐSĐBS ngày 29/11/2018, để thế chấp quyền sử dụng đất Số H034486, có diện tích 16.500m^2 tại các thửa số 254, 256, 257 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm L , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Lê Hoàng Kh ngày 03/9/1996;

Bà V còn nợ của Ngân hàng tiền vốn gốc là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng); lãi tính đến ngày 19/01/2021, trong đó lãi trong hạn là 53.815.068đ (năm mươi ba triệu tám trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi tám đồng), lãi

quá hạn là 24.743.836đ (hai mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); Tổng cộng cả vốn và lãi tính đến ngày 19/01/2021 là 528.558.904đ (năm trăm hai mươi tám triệu năm trăm năm mươi tám nghìn chín trăm lẻ bốn đồng).

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bà V yêu cầu thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên, tuy nhiên bà V vẫn không thực hiện.

Nay, Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Quách Thị V phải thanh toán số nợ nêu trên. Đồng thời, bà V còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất của Hợp đồng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp là: Bản sao Quyết định số 600/QĐ-HĐTV ngày 23/4/2012 của Hội đồng thành viên Ngân hàng N về ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Ngân hàng N ; Bản sao Điều lệ Ngân hàng N; Bản photocoppy Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Ngân hàng N; Bản sao Thông báo số 2203/HĐTV-TCTL ngày 07/11/2017 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N về thay đổi con dấu Chi nhánh; Bản sao Quyết định số 2965/QĐ-HĐTV-PC ngày 27/12/2019 về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án; Bản sao Quyết định số 1600/QĐ-NHN$_O$-TCTL ngày 27/7/2018 của Tổng Giám đốc Ngân hàng N về điều động, giao nhiệm vụ đối với cán bộ;Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh của Ngân hàng N; Bản sao Giấy chứng minh nhân dân của ông Trần Thanh H; Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Văn Kh ; Bản sao Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV201801215, ngày 29/11/2018; Bản sao Giấy nhận nợ 29/11/2018; Bản sao Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/14/2015/HĐTC ngày 30/3/2015; Bản sao Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐSĐBS ngày 29/11/2018; Bản sao hợp đồng ủy quyền đề ngày 29/11/2018; Bảng kê tính lãi chưa thu đề ngày 19/02/2020 của Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; Bảng kê tính lãi chưa thu đề ngày 18/01/2021; Giấy ủy quyền đề ngày 19/01/2021.

- *Tại phiên tòa bị đơn bà Quách Thị V trình bày:* Vào ngày 29/11/2018, bà Vui có vay của Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng), theo Hợp đồng tín

dụng số 7606LAV201801215; mục đích vay để nuôi tôm; lãi suất 9%/năm; trả lãi hàng tháng, trả nợ gốc 1 lần khi đến hạn, thời hạn vay là 12 tháng.

Sau khi vay, bà V chỉ đóng lãi cho Ngân hàng được 2 lần thì mất khả năng thanh toán do nuôi tôm thua lỗ. Hiện nay, bà V còn nợ của Ngân hàng tiền vốn gốc là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng); lãi tính đến ngày 19/01/2021, trong đó lãi trong hạn là 53.815.068đ (năm mươi ba triệu tám trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi tám đồng), lãi quá hạn là 24.743.836đ (hai mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); Tổng cộng cả vốn và lãi tính đến ngày 19/01/2021 là 528.558.904đ (năm trăm hai mươi tám triệu năm trăm năm mươi tám nghìn chín trăm lẻ bốn đồng) đúng như ông Th trình bày.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, bà Quách Thị V và chồng là ông Lê Hoàng Kh đã ký kết với Ngân hàng các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/14/2015/HĐTC ngày 30/3/2015 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐSĐBS ngày 29/11/2018, để thế chấp quyền sử dụng đất Số H 034486 tại các thửa số 254 có diện tích 4.000m^2, thửa 256 có diện tích 4.500m^2, thửa 257 có diện tích 6.000m^2; tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm L , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Lê Hoàng Kh ngày 03/9/1996. Các phần đất thế chấp cho Ngân hàng thì tại thửa 256, thửa 257 tờ bản đồ số 01 bà V và ông Kh hiện đang nuôi Tôm; Riêng diện tích 4.000m^2 tại thửa 254 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm L, phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng vợ chồng bà V – ông Kh đã trao đổi đất với anh Võ Chí C và hiện nay anh C đang quản lý sử dụng để nuôi Tôm, việc trao đổi này hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau và chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Do nuôi tôm thua lỗ, hiện nay, bà V xin Ngân hàng gia hạn qua tết bà V cam kết sẽ cố gắng thanh toán hết phần lãi suất cho Ngân hàng, còn phần tiền vốn bà Vui sẽ cố gắng xoay sở để tất toán nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ, bà V và gia đình bà sẽ không có ý kiến gì khác, việc trao đổi đất với anh C , tự vợ chồng bà và anh C sẽ thỏa thuận với nhau không có khiếu nại gì.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Kh trình bày:* Ông Kh thống nhất với lời trình bày của bà V , vào ngày 29/11/2018, bà V có vay của Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, vợ chồng ông Kh và hai con là anh Lê Hoàng Kh , chị Lê Cúc T đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất Số H 034486 tại các thửa số 254 có diện tích 4.000m^2, thửa 256 có diện tích 4.500m^2, thửa 257 có diện tích 6.000m^2; tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm L , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Lê Hoàng Kh ngày 03/9/1996.

Các phần đất thế chấp cho Ngân hàng thì tại thửa 256, thửa 257 tờ bản đồ số 01 vợ chồng ông Kh hiện đang nuôi Tôm; Riêng diện tích 4.000m^2 tại thửa 254 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm L, phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng vợ chồng ông Kh đã trao đổi đất với anh Võ Chí C và hiện nay anh C đang quản lý sử dụng để nuôi Tôm, việc trao đổi này hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau và chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Do nuôi tôm thua lỗ nên hiện nay, bà Vui còn nợ của Ngân hàng tiền vốn gốc là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng); lãi tính đến ngày 19/01/2021, trong đó lãi trong hạn là 53.815.068đ (năm mươi ba triệu tám trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi tám đồng), lãi quá hạn là 24.743.836đ (hai mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); Tổng cộng cả vốn và lãi tính đến ngày 19/02/2021 là 528.558.904đ (năm trăm hai mươi tám triệu năm trăm năm mươi tám nghìn chín trăm lẻ bốn đồng) đúng như ông Th trình bày, ông Kh xin Ngân hàng gia hạn qua tết vợ chồng ông thu hoạch Tôm sẽ để bà V thanh toán hết phần lãi suất cho Ngân hàng, còn phần tiền vốn sẽ cố gắng xoay sở để tất toán nợ cho Ngân hàng sau. Trường hợp bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng ông Kh và hai con đồng ý để Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ, việc trao đổi đất với anh C , tự vợ chồng ông Kh và anh C sẽ thỏa thuận với nhau không có khiếu nại gì.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Chí C trình bày*: Anh C thống nhất lời trình bày của vợ chồng ông Kh – bà V về việc anh có trao đổi đất với vợ

chồng ông Kh – bà V đối với phần đất diện tích là 4.000m^2 tại thửa 254 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm L, phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do hộ ông Kh đứng tên. Hai bên chỉ thỏa thuận trao đổi canh tác cho tiện lợi nên nếu vợ chồng ông Kh – bà V không thanh toán nợ được cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ, anh C sẽ không phản đối hay có ý kiến gì đối với việc phát mãi phần diện tích đất này.

- *Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng Kh , chị Lê Cúc T* : Dù được tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng anh Lê Hoàng Kh và chị Lê Cúc T không có ý kiến gì, không có văn bản trình bày ý kiến và nguyện vọng của mình. Đồng thời, anh Kh và chị T cũng vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho anh Kh và chị T và đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa ngày 21/12/2020, anh Kh và chị T vẫn vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Chứng cứ Tòa án thu thập được là các: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn Quách Thị V ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Kh , anh Võ Chí C đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật; riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng Kh và chị Lê Cúc T không thực hiện đủ các thủ tục tố tụng, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng anh Kh và chị T vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Kh và chị T theo quy định của pháp luật. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử đã xác định đúng quan hệ tranh

chấp. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Quách Thị V có trách nhiệm trả Ngân hàng số tiền là 528.558.904đ (năm trăm hai mươi tám triệu năm trăm năm mươi tám nghìn chín trăm lẻ bốn đồng), xử lý tài sản đảm bảo theo quy định pháp luật và quyết định về nghĩa vụ chịu án phí đối với đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Quách Thị V cư trú tại khóm L , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng Kh và chị Lê Cúc T đã được triệu tập hợp lệ hai lần tham gia phiên tòa, đều vắng mặt không có lý do nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt anh Khánh và chị Tiên.

[2] Về nội dung giải quyết:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Xét tính hiệu lực của hợp đồng tín dụng số 7606-LAV201801215, ngày 29/11/2018. Việc giải ngân thông qua giấy nhận nợ ngày 29/11/2018, bà Vui đã nhận đủ số tiền vay là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay là để bổ sung vốn nuôi tôm. Nội dung của hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật. Xác định đồng tín dụng số 7606-LAV201801215, ngày 29/11/2018 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng.

[2.1.2] Xét yêu cầu buộc bị đơn Quách Thị V phải trả toàn bộ gốc, lãi phát sinh của nguyên đơn:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân và bà V đã nhận đủ tiền vay là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) theo Giấy nhận nợ ngày 29/11/2018, bà V đã nhận đủ số tiền nêu trên. Như vậy Ngân hàng đã thực hiện đúng

thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi vay được tiền, bà V đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng như thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà V phải trả toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng là có căn cứ pháp luật.

Kể từ ngày 20/01/2021, bà V còn phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản:

Đối với yêu cầu đề nghị xử lý khối tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy: Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, bà Quách Thị V và chồng bà V là ông Lê Văn Kh , các con của bà V - ông Kh là anh Lê Văn Kh và chị Lê Cúc T đã ký kết với Ngân hàng các Hợp đồng thế chấp như sau:

- Bản sao Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/14/2015/HĐTC ngày 30/3/2015.

- Bản sao Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐSĐBS ngày 29/11/2018.

- Bản sao hợp đồng ủy quyền đề ngày 29/11/2018.

Tài sản thế chấp gồm: Phần đất tại các thửa số 254 có diện tích 4.000m^2, thửa 256 có diện tích 4.500m^2, thửa 257 có diện tích 6.000m^2; tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm L , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu); phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Hoàng Kh ngày 03/9/1996.

Khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản thì bà Quách Thị V và chồng bà V là ông Lê Văn Kh , các con của bà V ông Kh là anh Lê Văn Kh và chị Lê Cúc T tự nguyện, trực tiếp ký kết với Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận định: Khi ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản, đã thực hiện đúng về hình thức, trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp do hai bên ký kết có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân

dân thị xã Vĩnh Châu có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp trên. Nhận thấy, phần diện tích 4.000m^2 tại thửa 254 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm L , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu hiện nay vợ chồng bà V – ông Kh đã trao đổi với anh Võ Chí C . Tại phiên tòa, vợ chồng bà V - ông Kh và anh C không có ý kiến gì đối với việc Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp này nếu bà V không thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ và phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó, trường hợp bà Quách Thị V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: phần diện tích đất các thửa số 254 có diện tích 4.000m^2, thửa 256 có diện tích 4.500m^2, thửa 257 có diện tích 6.000m^2; tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm L , phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Lê Hoàng Kh ngày 03/9/1996 để Ngân hàng thu hồi khoản nợ bà V còn nợ của Ngân hàng.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bà V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bà V phải trả lại cho nguyên đơn số tiền nêu trên là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

[4] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bà V phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ thanh toán quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

[5] Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 295, 303, 463, 466 và 470 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với bị đơn bà Quách Thị V , về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

2. Buộc bị đơn bà Quách Thị V có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng N dư nợ tính đến ngày 19/01/2021 là 528.558.904đ (năm trăm hai mươi tám triệu năm trăm năm mươi tám nghìn chín trăm lẻ bốn đồng); trong đó tiền vốn gốc là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng), lãi trong hạn là 53.815.068đ (năm mươi ba triệu tám trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi tám đồng), lãi quá hạn là 24.743.836đ (hai mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng). Đồng thời, bà V còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 20/01/2021 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

3. Trường hợp bà Quách Thị V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng N thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu xử lý tài sản thế chấp theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/14/2015/HĐTC ngày 30/3/2015; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2018/HĐSĐBS ngày 29/11/2018 và Hợp đồng ủy quyền đề ngày 29/11/2018. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số H 034486, các phần đất có diện tích đất các thửa số 254 có diện tích 4.000m^2, thửa 256 có diện tích 4.500m^2, thửa 257 có diện tích 6.000m^2; tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm L , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Lê Hoàng Kh ngày 03/9/1996.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Quách Thị V chịu là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp xong bà V có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Quách Thị V phải chịu là 25.142.356đ (hai mươi lăm triệu một trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng).

Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.117.356đ (mười hai triệu một trăm mười bảy nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003806 ngày 27/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án; Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng Kh và chị Lê Cúc T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014.

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

VÕ THỊ HIẾU

Nơi nhận:
- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.