

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

Bản án số: 09/2019/DS-ST

Ngày: 09/8/2019

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Văn Vinh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/. Ông **Nguyễn Văn Ngự**

2/. Ông **Trương Tại Lượng**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Lưu Thị Thúy Vy**, Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân** huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà **Kim Thị Cẩm Hương** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công KH vụ án thụ lý số 77/2018/TLST-DS, ngày 06 tháng 07 năm 2018 về việc “**Tranh chấp hợp đồng vay tài sản**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2019/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2019/QĐST- DS ngày 12/7/2019, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần **PĐ**(Ngân hàng TMCP **PĐ**)

Địa chỉ trụ sở tại số: 41 và 45 Lê D, phường Bến N, Quận 1, Thành phố M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh Văn T**, chức vụ Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Lâm Văn N**, chức vụ Nhân viên Ngân hàng TMCP **PĐ**- Chi nhánh Sóc Trăng.

Địa chỉ chi nhánh: số 53 đường Trần Hưng Đ, phường 3, thành phố S, tỉnh S (Giấy ủy quyền ngày 29/05/2018).

2. **Bị đơn:**

Ông Phan Văn T, sinh năm 1979 (Có mặt)

Bà Tổng Thị Bé H, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Trà Q, thị trấn Châu T, huyện Châu T, tỉnh Sóc T.

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

Ông Phan Văn H (Vắng mặt);

Bà Lý Thị S (Vắng mặt);

Bà Phan Thị Bích N (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Trà Q, thị trấn Châu T, huyện Châu T, tỉnh Sóc T.
Bà Phan Thị Kim T (Vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp Trà Q, thị trấn Châu T, huyện Châu T, tỉnh Sóc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 5 năm 2018; cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lâm Văn N trình bày: Ngày 21/04/2017 Ngân hàng và ông Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H sau khi thỏa thuận đã ký hợp đồng tín dụng số: 0273/2017/HĐTD - CN.

Số tiền vay là: 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng)

Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 24/04/2017

Lãi suất vay là: 12.5%/năm

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn

Mục đích vay: Tiêu dùng gia đình

Tài sản bảo đảm cho khoản vay này gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY537080, do Ủy ban nhân dân huyện Châu T cấp cho ông Phan Văn T ngày 04/03/2015, theo hợp đồng bảo đảm nợ vay số 0176/2016/BĐ ngày 20/04/2016.

Ngày 24/04/2017 Ngân hàng đã giải ngân cho bên vay số tiền 150.000.000 đồng, theo **Khế** ước nhận nợ số 0273.01/2017 - OCB/KUNN - CN. Trả nợ gốc: Cuối kỳ, trả lãi: 01 tháng/lần, định kỳ vào ngày 16 hàng tháng, theo dư nợ thực tế.

Bên vay đã trả cho Ngân hàng số tiền lãi tính từ ngày 24/04/2017 đến hết ngày 24/04/2018 là: 18.471.940đ, bên vay đã vi phạm Điều 4 của hợp đồng tín dụng số: 0273/2017/HĐTD - CN về trả nợ gốc, lãi. Ngân hàng đã Nêu lần nhắc nhở nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay Bên vay vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Văn T và Tống Thị Bé H trả số tiền: 151.957.000 đồng (trong đó vốn: 150.000.000 đồng, lãi quá hạn từ ngày 24/04/2018 đến ngày 21/5/2018 là: 1.957.500 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng.

Nếu Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý thế chấp để thu hồi nợ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY537080, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho ông Phan Văn T ngày 04/03/2015, theo hợp đồng bảo đảm nợ vay số 0176/2016/BĐ ngày 20/04/2016.

Tại biên bản hòa giải ngày 12/02/2019, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Phan Văn T trình bày: Ông thừa nhận có cùng với bà H vay của Ngân hàng TMCP PĐ số tiền 150.000.000 đồng; mục đích vay: Tiêu dùng gia đình; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất vay là: 12.5%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Trả nợ gốc: Cuối kỳ, trả lãi: 01 tháng/lần, định kỳ vào ngày 16 hàng tháng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, H bên đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0176/2016/BĐ ngày 20/04/2016, theo hợp đồng thì ông T và bà H thế chấp thửa đất số 215, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trà Quýt, thị trấn Châu

Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY537080, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho ông Phan Văn T ngày 04/03/2015. Ông T cho rằng mặc dù ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng lúc cha mẹ còn sống đã cho ông H anh ruột ông T 1/2 thửa đất, nên vợ chồng ông H đã cất nhà. Khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông làm chum luôn cả phần đất của ông H và thế chấp vay tiền Ngân hàng, vợ chồng ông H không hay biết, nếu ông và bà H không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng, thì ông đề nghị Ngân hàng phát mãi 1/2 phần đất của ông.

Do kinh tế gia đình đang gặp khó khăn, nên ông T và bà H chưa thanh toán số tiền vốn và lãi cho Ngân hàng được, tính đến ngày 09/8/2019 còn nợ vốn: 122.212.333đ, lãi: 18.721.712đ, tổng cộng vốn và lãi: 140.934.045 đồng.

Nay theo yêu cầu của Ngân hàng ông T xin trả mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến **khí dứt** số nợ trên.

Tại biên bản hòa giải ngày 12/02/2019, bị đơn bà Tống Thị Bé H trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông T và thừa nhận có cùng với ông T vay tiền của Ngân hàng.

Tại biên bản hòa giải ngày 12/02/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H trình bày: Trước đây khi cha mẹ còn sống, có cho ông 1/2 thửa đất số 215, tờ bản đồ số: 03, tọa lạc tại ấp Trà Quýt, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, nên ông cùng với vợ là bà Lý Thị S mới cất nhà ở. Nhưng khi ông T đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chum luôn phần đất của ông và ông T thế chấp vay tiền Ngân hàng vợ chồng ông không hay biết, khi Tòa án triệu tập thì ông mới biết việc ông T vay tiền Ngân hàng.

Nay theo yêu cầu của Ngân hàng buộc ông T và bà H trả số tiền vay còn nợ, nếu không có khả năng thanh toán thì phát mãi tài sản thế chấp thửa đất số 215, tờ bản đồ số: 03, tọa lạc tại ấp Trà Quýt, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, thì ông đồng ý cho Ngân hàng phát mãi 1/2 thửa số 215, còn lại 1/2 phần đất là của ông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Tống Thị Bé H, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H, bà Lý Thị S, bà Phan Thị Bích N, bà Phan Thị Kim T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ H để tham gia phiên tòa, nhưng bà H, ông H, bà S, bà N, bà T đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b, khoản 2 Điều 227, **khoản 3 Điều 228 Bộ** luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà đã nêu trên.

[2] Xác định quan hệ tranh chấp: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật trên là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản", nhưng qua xem xét các văn bản hợp đồng ký kết giao dịch giữa Ngân hàng TMCP PĐKý với ông Phan Văn T và Tống Thị Bé H, thì Hội đồng xét xử xác

định quan hệ pháp luật của vụ kiện trên là " Tranh chấp hợp đồng tín dụng" mới phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Văn T và Tổng Thị Bé H trả số tiền: 140.934.045 đồng (trong đó vốn: 122.212.333 đồng, lãi quá hạn: 18.721.712 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh tính từ ngày 10/8/2019 đến ngày ông Phan Văn T, bà Tổng Thị Bé H trả hết nợ cho Ngân hàng.

[4] Xét thấy theo Hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số: 0273/2017/HĐTD - CN ngày 21/04/2017, thì Ngân hàng TMCP PĐ và bên vay ông Phan Văn T, bà Tổng Thị Bé H đã ký kết hợp đồng tín dụng với số tiền vay: 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng)

Số tiền thực tế giải ngân: 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng)

Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 24/04/2017

Phương thức vay: từng lần

Mục đích vay: Tiêu dùng gia đình

Lãi suất vay trong hạn 12,5%/năm

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn

Lãi suất vay điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần theo công thức: Lãi suất cho vay = Lãi suất cơ sở + biên độ lãi suất trong đó:

+ Lãi suất cơ sở: (bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 6 tháng trả lãi cuối kỳ do OCB công bố tại thời điểm tính lãi.

+ Biên độ lãi suất: (tối thiểu 5.1%/năm: 360) x 365

Để bảo đảm nợ vay thì ông Phan Văn T, bà Tổng Thị Bé H và Ngân hàng TMCP PĐ có thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0176/2016/BĐ ngày 20/04/2016, tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY537080 (số vào sổ cấp GCN: CH02456), thửa đất số: 215, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 528,5m², tọa lạc tại ấp Trà Quýt, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phan Văn T ngày 04/03/2015, được công chứng tại Văn phòng công chứng Khánh Hưng, số công chứng 1244 vào quyển số 06/TP/CC- SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng ngày 20/04/2016 vào sổ tiếp nhận hồ sơ quyền số 01, số thứ tự 898.

Theo Khế ước nhận nợ số: 0273 ngày 24/04/2017, giữa ông Phan Văn T, bà Tổng Thị Bé H và Ngân hàng TMCP Phương Đông, thì ngày 24/04/2017 cũng là ngày giải ngân, Ngân hàng TMCP PĐ chuyển vào tài khoản số 0061100002101006 của ông Phan Văn T. Trả nợ gốc cuối kỳ, trả lãi định kỳ vào ngày 16 hàng tháng, theo số dư nợ thực tế.

Tính từ ngày 24/04/2017 đến ngày 22/10/2018 ông T trả vốn 27.787.667đ, lãi: 31.971.967đ.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2018, thì thửa đất số 215, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trà Q, thị trấn Châu T, huyện Châu T, tỉnh S, có số đo và vị trí như sau:

- Phía Đông giáp lộ nhựa có số đo: 9,25m ;

- Phía Tây giáp Kênh hậu có số đo: 7,8m ;

- Phía Nam giáp thửa đất số 216 có số đo: 59,5m ;
- Phía Bắc giáp thửa đất số 214,1090 có số đo: 59,5m;
- Diện tích: 507,24m² (200m² đất ở tại đô thị).
- * Trên đất có 02 căn nhà:
 - Nhà 1: Ông Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H đang sử dụng.
 - + Nhà chính: Diện tích 4,65m x 14.1m = 65,56m².
 - + Kết cấu: Nhà liên kế, nền gạch tàu, vách (tường 10, lá), mái tol, không trần, cửa gỗ.
 - + Nhà phụ: Diện tích 4,65m x 4,6m = 21,39m².
 - + Kết cấu: Nhà tạm, nền xi măng, vách lá, mái tol, cửa tạm.
 - Nhà 2: Gia đình ông Phan Văn H, bà Lý Thị S đang sử dụng.
 - + Nhà chính: Diện tích [(4,6m + 3,7m)/2 x 12,2m] = 50,63m².
 - + Kết cấu: Nhà liên kế, nền gạch ceramic, tường 10, mái tol, không trần, cửa gỗ.
 - + Nhà phụ: Diện tích [(3,7m + 2,95m)/2 x 6,5m] = 21,61m².
 - + Kết cấu: Nhà tạm, nền đất, vách (lá, tường không tô), mái tol, cửa tạm.
- * Cây trồng trên đất:
 - Còng: 01 cây loại A;
 - Dừa: 01 cây loại B, 02 cây loại C;
 - Xoài: 01 cây loại C;
 - Mai: 06 cây lớn; 04 cây nhỏ;
 - Cau Kiểng: 02 cây lớn.

[5] Hội đồng xét xử thấy rằng Ngân hàng TMCP PĐYêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H trả số tiền: 140.934.045 đồng, trong đó vốn: 122.212.333đ, lãi quá hạn từ ngày 23/10/2018 đến ngày 09/8/2019 là: 18.721.712đ và tiếp tục tính lãi phát sinh tính từ ngày 10/8/2019 đến ngày ông Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H trả hết nợ theo Hợp đồng cấp tín dụng số 0273/2017/HĐTD - CN ngày 21/04/2017, ông Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H ký với Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Do bên vay đã vi phạm Điều 4 trả nợ của Hợp đồng cấp tín dụng số 0273/2017/HĐTD - CN ngày 21/04/2017 cho Ngân hàng TMCP PĐ số tiền: 140.934.045 đồng (Vốn gốc: 122.212.333 đồng, lãi quá hạn: 18.721.712 đồng, nên người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP PĐYêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H trả số tiền: 140.934.045 đồng, là có căn cứ.

[5] Còn đối với ông Phan Văn H cho rằng lúc cha mẹ còn sống cho ông 1/2 thửa đất số: 215, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trà Quýt, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, đến khi cha mẹ mất, ông T đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chừa luôn phần đất của ông và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền ông không hay biết. Nếu ông T và bà H không có khả năng trả thì ông đề nghị Ngân hàng phát mãi 1/2 thửa đất số: 215, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, thị trấn Châu T, huyện Châu T, tỉnh S (phần đất của ông T), còn lại 1/2 thửa đất số: 215, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trà Q, thị trấn Châu T, huyện C, tỉnh S là của ông. Hội đồng xét xử, xét thấy ông H cho rằng thửa đất số: 215, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp

Trà Q, thị trấn Châu T, huyện Châu T, tỉnh Sóc T của ông 1/2 thửa đất: 215 là không có căn cứ, vì theo Công Văn số: 372/UBND- VP ngày 07/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng **cung cấp**: Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY537080 (số vào sổ cấp GCN: CH02456), thửa đất số: 215, tờ bản đồ số:03, diện tích: 528,5m², tọa lạc tại ấp Trà Quýt, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng công chức địa chính thị trấn có đo đạc thực tế và được sự thống nhất của ông H tại Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 03/12/2014.

Khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bên thế chấp (Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) đều biết rõ trên thửa đất của ông Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H ngoài căn nhà của ông T, bà H là tài sản gắn liền với đất, còn có căn nhà của ông H, bà S nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất và căn nhà của ông T, bà H gắn liền với đất. Như vậy cho thấy ông Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, còn tài sản (căn nhà) của ông H, bà S không có thế chấp.

Khi Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và căn nhà của ông T, bà H gắn liền với đất, mà trên đất còn có căn nhà của người khác (ông H, bà S) không phải là người sử dụng đất, nên khi phát mãi Ngân hàng dành quyền ưu tiên cho (ông H, bà S) nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) phần đất gắn liền với diện tích căn nhà.

Theo đơn khởi kiện ngày 21/5/2019, Ngân hàng TMCP PĐyêu cầu ông T và bà H trả số tiền 151.957.500đ, nhưng tại phiên tòa hôm nay, thay đổi yêu cầu chỉ buộc ông T và bà H trả số tiền 140.934.045 đồng (vì trong thời gian khởi kiện ông T và bà H có trả vốn, lãi cho Ngân hàng, chỉ còn nợ số tiền: 140.934.045 đồng). Xét thấy việc thay đổi yêu cầu của Ngân hàng không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận việc thay đổi yêu cầu của Ngân hàng.

[6] Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên cho rằng HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo về thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng tại phiên tòa theo quy định BLTTDS năm 2015.

Đề xuất: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P Đ

- Buộc ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần PĐtổng số nợ tính đến ngày 09/8/2019 là 140.934.045 đồng trong đó tiền vốn vay 122.212.333 đồng, tiền lãi tạm tính 18.721.712 đồng và phải tiếp tục trả cho đến khi trả hết nợ vay theo hợp đồng tín dụng số 0273/2017/HĐTD-CN ngày 21/4/2017.

- Nếu ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H không thực hiện thì Ngân hàng TMCP PĐsẽ **có quyền** yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của các BD để thu hồi nợ: phần đất tại thửa 215 tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Trà Q, thị trấn C, huyện C, tỉnh S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537080 do UBND huyện Châu T, tỉnh Sóc T cấp cho ông Phan Văn T ngày 04/3/2015.

Trường hợp Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất **đối với** diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho gia đình ông Phan Văn H, bà Lý Thị S được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) phần đất gắn liền với diện tích căn nhà của ông H, bà S.

Lời đề nghị của Kiểm sát viên hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[7] Từ những nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của Ngân hàng TMCP PĐ là có căn cứ chấp nhận. Do đó áp dụng Điều 280; Điều 463; khoản 1,3,5 Điều 466; khoản 1 Điều 468; khoản 2 Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP PĐ số tiền: 140.934.045 đồng, là có căn cứ.

Về án phí: Ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 7.046.702 đồng (Bảy triệu không trăm bốn mươi sáu ngàn bảy trăm lẻ H đồng).

Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H phải chịu là: 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm ngàn đồng), do Ngân hàng TMCP PĐ tạm ứng trước theo phiếu thu ngày 19/7/2018, nên ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; điểm b, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147; Khoản 1 Điều 244;; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng: Điều 280; Điều 463; khoản 1,3,5 Điều 466; khoản 1 Điều 468; khoản 2 Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng: Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP PĐ kiện ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H về việc " Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP PĐ số tiền. 140.934.045 đồng (Vốn gốc: 122.212.333 đồng, lãi quá hạn: 18.721.712 đồng).

Kể từ ngày 10/8/2019 bị đơn ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, tương ứng với số tiền nợ gốc và thời gian chưa thanh toán.

Kể từ khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản tiền nêu trên, thì Ngân hàng TMCP PĐcó quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản để đảm bảo thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp.

- Xử lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 215, tờ bản đồ số: 03, tọa lạc tại ấp Trà Q, thị trấn C, huyện C, tỉnh S, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh S cấp cho ông Phan Văn T ngày 04/03/2015, có số đo và vị trí như sau:

- Phía Đông giáp lộ nhựa có số đo: 9,25m ;
- Phía Tây giáp Kênh hậu có số đo: 7,8m ;
- Phía Nam giáp thửa đất số 216 có số đo: 59,5m ;
- Phía Bắc giáp thửa đất số 214,1090 có số đo: 59,5m;
- Diện tích: 507,24m² (200m² đất ở tại đô thị).
- * Trên đất có 02 căn nhà:
 - Nhà 1: Ông Phan Văn T, bà Tống Thị Bé H đang sử dụng.
 - + Nhà chính: Diện tích 4,65m x 14.1m = 65,56m².
 - + Kết cấu: Nhà liên kế, nền gạch tàu, vách (tường 10, lá), mái tol, không trần, cửa gỗ.
 - + Nhà phụ: Diện tích 4,65m x 4,6m = 21,39m².
 - + Kết cấu: Nhà tạm, nền xi măng, vách lá, mái tol, cửa tạm.
 - Nhà 2: Gia đình ông Phan Văn H, bà Lý Thị S đang sử dụng (Không có thế chấp)
 - + Nhà chính: Diện tích [(4,6m + 3,7m)/2 x 12,2m] = 50,63m².
 - + Kết cấu: Nhà liên kế, nền gạch ceramic, tường 10, mái tol, không trần, cửa gỗ.
 - + Nhà phụ: Diện tích [(3,7m + 2,95m)/2 x 6,5m] = 21,61m².
 - + Kết cấu: Nhà tạm, nền đất, vách (lá, tường không tô), mái tol, cửa tạm.
 - * Cây trồng trên đất:
 - Còng: 01 cây loại A;
 - Dừa: 01 cây loại B, 02 cây loại C;
 - Xoài: 01 cây loại C;
 - Mai: 06 cây lớn; 04 cây nhỏ;
 - Cau Kiêng: 02 cây lớn.

Trường hợp Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho gia đình ông Phan Văn H, bà Lý Thị S được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) phần đất gắn liền với diện tích căn nhà của ông H, bà S. Nếu ông H, bà S không mua thì được hoàn lại giá trị căn nhà tại thời điểm phát mãi tài sản để thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H phải chịu là: 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm ngàn đồng), do Ngân hàng TMCP PĐtạm ứng trước theo phiếu thu ngày 19/7/2018, nên ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP P Đ.

Về án phí: Ông Phan Văn T và bà Tống Thị Bé H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 7.046.702 **đồng** (Bảy triệu không trăm bốn mươi sáu ngàn bảy trăm lẻ H đồng).

Ngân hàng TMCP PĐkhông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP PĐ3.799.000đ (Ba triệu bảy trăm chín mươi chín ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001280 ngày 04/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử 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 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Võ Văn Vinh