

Bản án số: 75/2018/DS-ST

Ngày: 31-10-2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Thái Kim Thành

2. Ông Hồ Huy Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Kim Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 129/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Quỹ tín dụng nhân dân H

Địa chỉ: Quốc lộ 22B, ấp Đ, xã HT, huyện G, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng Q, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Thanh T1, sinh năm 1986; (có mặt).

Địa chỉ: Ấp TV, xã TĐ, huyện G, tỉnh T; Theo văn bản ủy quyền ngày 30-10-2018.

- *Bị đơn:* Chị Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1973; (có mặt)

Địa chỉ: Số 5, tổ 7, ấp BĐ, xã TĐ, huyện G, tỉnh T.

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

1. Anh Trần Thanh Tr, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: cùng địa chỉ chị M.

2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 3, tổ 7, ấp BĐ, xã TĐ, huyện G, tỉnh T.

3. Bà Trần Thị Thu C, sinh năm 1969; (vắng mặt)
 4. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1964; (vắng mặt)
 5. Chị Phạm Thị Thu T3, sinh năm 1988; (vắng mặt)
 6. Anh Phạm Văn V, sinh năm 1990; (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Số 20, tổ 9, ấp TV, xã TĐ, huyện G, tỉnh T.
7. Anh Nguyễn Thanh L, sinh năm 1974; (vắng mặt)
 8. Chị Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1974; (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Số 70 đường I, phường 8, Quận 3, Thành phố Z.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31-5-2018 và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Quỹ Tín dụng nhân dân H là anh Trần Thanh T1 trình bày:

Ngày 18-9-2015, Quỹ tín dụng nhân dân H và vợ chồng chị Trần Thị Ngọc M, anh Trần Thanh Tr ký Hợp đồng tín dụng số 151211/2015/HĐTD. Theo đó, Quỹ tín dụng nhân dân H cho vợ chồng chị M, anh Tr vay số tiền gốc 330.000.000 đồng. Mục đích vay là để xây nhà. Thời gian vay và lãi suất hai bên thỏa thuận được ghi rõ tại Hợp đồng tín dụng số 151211/2015/HĐTD. Quỹ tín dụng nhân dân H đã tiến hành giải ngân số tiền 330.000.000 đồng cho chị M và anh Tr theo hợp đồng đã ký kết.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là nhà và đất diện tích 221,1 m² thuộc thửa đất số 97 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại ấp BĐ, xã TĐ, huyện G, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H00104 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 18-3-2009 cho chị M và anh Tr theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 151211/2015/HĐTC ngày 17-9-2015 và phần đất diện tích 1.117 m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp TV, xã TĐ, huyện G, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00662 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Trần Thị K ngày 11-4-2006 theo Hợp đồng thế chấp của khách hàng vay vốn được bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 151211/2015/HĐTC ngày 17-9-2015. Cả hai hợp đồng thế chấp đều được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh G chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18-9-2015.

Hết thời hạn vay nhưng chị M và anh Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân H. Quỹ tín dụng nhân dân H đã nhiều lần cử cán bộ xuống làm việc nhưng chị M và anh Tr vẫn không trả nợ. Nay Quỹ tín dụng nhân dân H yêu cầu chị M và anh Tr trả tổng số tiền nợ là 455.719.000 (*Bốn trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm mười chín nghìn*) đồng, trong đó tiền nợ gốc là 330.000.000 (*Ba trăm ba mươi triệu*) đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 51.667.000 (*Năm mươi một triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn*) đồng và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 31-10-2018 là 74.052.000 (*Bảy mươi bốn triệu không trăm năm mươi hai nghìn*) đồng. Trong trường hợp chị M, anh Tr không thanh toán hết nợ thì yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay.

Tại các bản tự khai đề ngày 15-6-2018, ngày 25-9-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Trần Thị Ngọc M trình bày:

Vợ chồng chị có vay tiền và thế chấp tài sản như Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng. Chị thừa nhận còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân H tổng số tiền nợ 455.719.000 (Bốn trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm mười chín nghìn) đồng, gồm tiền nợ gốc và tiền nợ lãi như Quỹ Tín dụng nhân dân H trình bày. Vợ chồng chị đồng ý trả cho Quỹ tín dụng nhân dân H tổng số tiền như vừa nêu. Tuy nhiên, chị yêu cầu được trả dần hàng tháng cho Quỹ Tín dụng nhân dân H và không đồng ý xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai đề ngày 15-6-2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh Tr trình bày:

Vợ chồng anh đồng ý trả cho Quỹ tín dụng nhân dân H tổng số tiền nợ gốc và lãi theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04-7-2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị K trình bày:

Bà có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.117 m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp TV, xã TĐ, huyện G, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00662 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà ngày 11-4-2006 theo Hợp đồng thế chấp của khách hàng vay vốn được bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 151211/2015/HĐTC ngày 17-9-2015. Trên phần đất 1.117 m² có 01 căn nhà tường của bà Trần Thị Thu C, do bà đồng ý cho bà C xây dựng nhà ở trên đất. Đối với căn nhà của bà trên đất của chị M bà không có thế chấp cho Quỹ Tín dụng nhân dân H để đảm bảo cho khoản tiền vay của chị M, anh Tr. Bà không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thi hành khoản vay và không đồng ý phát mãi căn nhà của bà trên đất của chị M, anh Tr.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16-7-2018 và ngày 24-8-2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu C trình bày:

Nguồn gốc phần đất có căn nhà của bà trong tổng diện tích đất do bà Trần Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do mẹ ruột bà cho bà năm 2009. Khi cho không có làm giấy tờ gì nhưng bà K có biết và cũng đồng ý. Năm 2009, bà cất nhà ở và quản lý cho đến nay. Bà không đồng ý xử lý tài sản là căn nhà của bà trên đất.

Tại bản tự khai đề ngày 17-7-2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T2, anh Phạm Văn V và chị Phạm Thị Thu T3 trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của bà Trần Thị Thu C, ông T1, anh V và chị T3 không đồng ý xử lý tài sản là căn nhà trên đất.

Tại bản tự khai đề ngày 10-9-2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh L và chị Nguyễn Thị Thu Th trình bày:

Anh chị có nhận chuyển nhượng một phần đất của bà Võ Thị Thanh N diện tích 306,9 m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại ấp BĐ, xã TĐ, huyện G, tỉnh T. Do phần đất này anh chị nhận chuyển nhượng sau khi chị M, anh Tr xây dựng nhà ở kiên cố nên đối với phần đất diện tích 11,5 m² trên

đất có dính 01 phần diện tích căn nhà của chị M, anh Tr thì anh chị không có yêu cầu gì, đồng ý giao cho chị M, anh Tr được toàn quyền quyết định.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Còn những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đối với hợp đồng tín dụng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng nhân dân H. Buộc chị M, anh Tr có nghĩa vụ trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân H số tiền nợ gốc 330.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng.

- Đối với hợp đồng thế chấp: Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của bà K, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của chị M, anh Tr theo hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án theo quy định tại Điều 715, 721 của Bộ luật Dân sự 2005.

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản là căn nhà của bà K trên đất của chị M theo quy định tại Điều 715 của Bộ luật Dân sự 2005.

Đối với căn nhà của bà C trên đất của bà K và phần đất diện tích 11,5 m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh L, chị Th có dính 01 phần diện tích căn nhà của chị M, tại phiên tòa người đại diện theo quyền của nguyên đơn không tiếp tục yêu cầu xử lý nên không giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh Tr, bà Trần Thị K, bà Trần Thị Thu C, ông Phạm Văn T2, anh Phạm Văn V, chị Phạm Thị Thu T3, anh Nguyễn Thanh L và chị Nguyễn Thị Thu Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Thực tế, ngày 18-9-2015 giữa Quỹ tín dụng nhân dân H và vợ chồng chị Trần Thị Ngọc M, anh Trần Thanh Tr đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 151211/2015/HĐTD. Theo đó, Quỹ tín dụng nhân dân H cho vợ chồng chị M, anh Tr vay số tiền gốc 330.000.000 đồng; thỏa thuận thời gian vay là 24 tháng; lãi suất trong hạn là 1,1%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay: xây nhà. Tại phiên tòa, Quỹ tín dụng nhân dân H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chị M và anh Tr trả tổng số tiền nợ là 455.719.000 (*Bốn trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm mười chín nghìn*) đồng, trong đó tiền nợ gốc là 330.000.000 (*Ba trăm ba mươi triệu*) đồng, tiền nợ lãi

trong hạn là 51.667.000 (Năm mươi một triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 31-10-2018 là 74.052.000 (Bảy mươi bốn triệu không trăm năm mươi hai nghìn) đồng. Chị M và anh Tr đồng ý trả nợ gốc, nợ lãi theo yêu cầu của nguyên đơn và xin được trả dần nhưng không được sự đồng ý của Quỹ Tín dụng nhân dân H nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng nhân dân H là phù hợp với quy định tại Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng. Buộc chị M và anh Tr có trách nhiệm trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân H số tiền 455.719.000 (Bốn trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm mười chín nghìn) đồng.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 151211/2015/HĐTC ngày 17-9-2015. Chị M, anh Tr thừa nhận để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 đồng/330.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 151211/2015/HĐTD ngày 18-9-2015, chị M và anh Tr có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 221,1 m² thuộc thửa đất số 97 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại ấp BĐ, xã TĐ, huyện G, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H00104 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 18-3-2009 cho chị M, anh Tr và tài sản khác trên đất là nhà ở và công trình phụ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 151211/2015/HĐTC ngày 17-9-2015. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất thế chấp diện tích thực tế là 232,5 m², trong đó phần đất diện tích 221 m² thuộc thửa đất số 97 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H00104 do chị M và anh Tr đứng tên ngày 18-3-2009) và phần đất diện tích 11,5 m² thuộc một phần thửa đất số 96 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03089 do anh L và chị Th đứng tên ngày 28-11-2016), tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại ấp BĐ, xã TĐ, huyện G, tỉnh T.

Trong đó:

- Phần đất diện tích 221 m² thuộc thửa đất số 97, có tứ cận: Đông giáp đường nhựa Trà Võ - Đất Sét dài 7,58 m; Tây giáp đất Công ty Cao su dài 8,67 m; Nam giáp Văn phòng ấp Bến Đình dài 27,5 m; Bắc giáp thửa 96 dài 26,98 m.

- Phần đất diện tích 11,5 m² thuộc thửa đất số 96, có tứ cận: Đông giáp đường nhựa Trà Võ - Đất Sét dài 0,72 m; Tây giáp đất Công ty Cao su dài 0,13 m; Nam giáp thửa đất số 97 dài 26,98 m; Bắc giáp phần còn lại của thửa 96 dài 26,96 m.

Tài sản trên đất có:

- 01 căn nhà diện tích 84 m²; kết cấu: mái tol, không trần, nền gạch men, tường xây gạch có sơn P, cửa sắt kính thuộc quyền sở hữu của bà K và do bà K trực tiếp quản lý;

- 01 căn nhà diện tích 82 m²; kết cấu: mái tol, trần la phong, nền gạch men, tường xây gạch có sơn P (một bên tường là dùng chung với bà K), cửa sắt

kính thuộc quyền sở hữu của chị M, anh Tr và do chị M, anh Tr trực tiếp quản lý; 01 mái che phía trước mái tol, nền bê tông, trụ sắt, không vách; 01 cây xanh.

[4] Đối với diện tích đất chênh lệch 11,5 m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Thanh L và chị Nguyễn Thị Thu Th, trên đất có dính 01 phần căn nhà của chị M và anh Tr xây dựng, Quỹ Tín dụng nhân dân H không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[5] Khi định giá tài sản thế chấp, trên diện tích đất 221 m² có 02 căn nhà mang số 3 và 5 thuộc quyền sở hữu của bà K và vợ chồng chị M, nhưng tại Hợp đồng thế chấp và Biên bản định giá tài sản thế chấp, Quỹ tín dụng nhân dân H không nêu rõ về những tài sản có giá trị lớn trên đất như căn nhà, cụ thể là không liệt kê có bao nhiêu căn nhà trên đất, diện tích và kết cấu của từng căn nhà như thế nào và cũng không xác minh làm rõ nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của ai dẫn đến tài sản gắn liền với đất được nêu tại hợp đồng thế chấp là “nhà và công trình phụ” là chưa rõ ràng. Nên khi ký kết hợp đồng thế chấp không có chữ ký và xác nhận của bà K là chủ sở hữu của một trong hai căn nhà trên đất là thiếu sót và không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Qua quá trình giải quyết vụ án, chị M, anh Tr và bà K đều thừa nhận nguồn gốc đất là của bà K tặng cho chị M và anh Tr năm 2009, nhà trên đất được bà K xây dựng năm 2006 nhưng khi tặng cho quyền sử dụng đất không bao gồm cả căn nhà của bà K trên đất và bà K cũng không thừa nhận có thế chấp căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà để đảm bảo cho khoản vay của chị M, anh Tr. Và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Quỹ Tín dụng nhân dân H xác nhận căn nhà của bà K trên đất của chị M không thuộc tài sản thế chấp. Do đó, Quỹ Tín dụng nhân dân H yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là căn nhà của bà K trên đất của chị M, anh Tr là không phù hợp với quy định tại Điều 716 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Còn chị M và anh Tr tuy thừa nhận có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 221 m² và tài sản trên đất là căn nhà thuộc quyền sở hữu của chị M, anh Tr theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 151211/2015/HĐTC ngày 17-9-2015 là phù hợp với quy định tại Điều 689, 692, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên khi thi hành án cần dành cho bà K quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích có căn nhà của bà K.

[6] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn đối với Hợp đồng thế chấp của khách hàng vay vốn được bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 151211/2015/HĐTC ngày 17-9-2015.

Qua thu thập chứng cứ, bà K và chị M cũng thừa nhận để đảm bảo cho khoản vay 80.000.000 đồng/330.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 151211/2015/HĐTD ngày 18-9-2015 của chị M và anh Tr, bà K có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.117 m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp TV, xã TĐ, huyện G, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00662 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Trần Thị K ngày 11-4-2006 theo Hợp đồng thế chấp của khách hàng vay vốn được bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 151211/2015/HĐTC ngày 17-9-2015. Hợp đồng thế chấp

cũng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất thế chấp diện tích thực tế là 1.117 m², thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp TV, xã TĐ, huyện G, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00662/282/2005/QĐ-UBND(HL) do bà K đứng tên ngày 11-4-2006. Tứ cận: Đông giáp thửa 231 dài 22,23 m; Tây giáp thửa 322 dài 17,98 m; Nam giáp đường đất dài 53,72 m; Bắc giáp thửa 231 dài 13,36 m + giáp thửa 211 dài 39,3 m.

Tài sản trên đất có:

- 01 căn nhà cấp 4, diện tích 137,7 m². Kết cấu: tường xây gạch có sơn P, mái tol, trần la phong, cửa sắt kính, nền gạch men; 01 hàng rào lưới B40 xây dựng trước nhà bà C và cạnh phía Tây giáp thửa 322; 01 nhà vệ sinh; 01 mái che diện tích 17,48 m². Kết cấu: mái tol, nền xi măng, không vách.

(Tất cả do gia đình bà Trần Thị Thu C xây dựng và quản lý, sử dụng)

- 01 căn nhà diện tích 33,63 m²; kết cấu: mái ngói, vách cây ván tạp, nền đất; 01 bàn thờ xây gạch 01 cái mã; 03 cây xoài, 01 cây lê ki ma, 01 cây mít, 02 cây xanh, 05 bụi tâm vong và các loại cây tạp khác.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu xử lý tài sản để thi hành án là quyền sử dụng đất diện tích 572 m² trong tổng diện tích 1.117 m² (diện tích đất trống), tứ cận: Đông giáp phần đất có mã dài 22,57 m (cách ranh giáp thửa 231 dài 05 m); Tây giáp phần đất có nhà bà C dài 20,88 m (cách ranh giáp thửa 322 dài 22,4 m); Nam giáp đường đất dài 26,32 m; Bắc giáp thửa 211 dài 16,91 m + giáp thửa 231 dài 8,36 m được Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp với quy định tại các điều 363, 689, 692, 715, 721 của Bộ luật Dân sự 2005. Còn đối với đất có mã diện tích 111,4 m², đất có nhà diện tích 433,7 m² và căn nhà của bà C nguyên đơn không yêu cầu xử lý nên được Hội đồng xét xử không giải quyết.

[7] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị M, anh Tr phải chịu 700.000 đồng theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về án phí: Chị M, anh Tr phải chịu án phí đối với số tiền mà Hội đồng xét xử tuyên buộc trả cho Quỹ Tín dụng nhân H theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 157 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 363, 471, 474, 715, 716, 721 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 91 của Luật các tổ chức Tín dụng, Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia

định; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng nhân dân H đối với chị Trần Thị Ngọc M, anh Trần Thanh Tr về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc chị Trần Thị Ngọc M, anh Trần Thanh Tr có nghĩa vụ trả cho Quỹ Tín dụng nhân dân H tổng số tiền 455.719.000 (*Bốn trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm mười chín nghìn*) đồng, trong đó tiền nợ gốc là 330.000.000 (*Ba trăm ba mươi triệu*) đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 51.667.000 (*Năm mươi một triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn*) đồng và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 31-10-2018 là 74.052.000 (*Bảy mươi bốn triệu không trăm năm mươi hai nghìn*) đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01-11-2018 cho đến ngày trả hết nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp chị Trần Thị Ngọc M, anh Trần Thanh Tr không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 151211/2015/HĐTD ngày 18-9-2015 thì Quỹ tín dụng nhân dân H có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật gồm: quyền sở hữu nhà của chị M, anh Tr và quyền sử dụng đất diện tích 221 m² thuộc thửa đất số 97 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại ấp BĐ, xã TĐ, huyện G, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H00104 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 18-3-2009 cho chị M, anh Tr theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 151211/2015/HĐTC ngày 17-9-2015 với giá trị tài sản bảo đảm là số tiền nợ gốc 250.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 39.141.700 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 56.100.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01-11-2018 cho đến ngày trả hết nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng; Và quyền sử dụng đất diện tích 572 m² thuộc một phần thửa đất số 230, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp TV, xã TĐ, huyện G, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00662 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Trần Thị K ngày 11-4-2006 theo Hợp đồng thế chấp của khách hàng vay vốn được bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 151211/2015/HĐTC ngày 17-9-2015 với giá trị tài sản bảo đảm là số tiền nợ gốc là 80.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 12.525.300 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 17.952.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01-11-2018 cho đến ngày trả hết nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Quỹ tín dụng nhân dân H được ưu tiên thanh toán từ tài sản thế chấp.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị M, anh Tr phải chịu 700.000 (*Bảy trăm nghìn*) đồng để hoàn trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân H.

4. Về án phí sơ thẩm: Chị M, anh Tr phải chịu 22.228.760 (*Hai mươi hai triệu, hai trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm sáu mươi*) đồng.

Hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân H số tiền 10.559.000 (*Mười triệu năm trăm năm mươi chín nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013494 ngày 04-6-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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 Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

TRẦN THỊ KIM CƯƠNG