

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG PHÚ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 61/2024/DS-ST
Ngày: 26-8-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Thái Ngọc**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Nguyễn Hồng Được**.

Ông **Nguyễn Thanh Rực**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Gia Mẫn** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà **Dương Hồng Thủy** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long** Ngân hàng thương mại cổ phần Khái, Vĩnh TSố D - 42 - D P, V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Ngọc M**, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông **Nguyễn Anh V**, chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ khu vực - Địa chỉ: Số D, T, Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

+ Bà **Trương Thị Mỹ N**, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực - Phòng xử lý nợ - Ngân hàng thương mại cổ phần K - Địa chỉ: Số D, T, Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn:

+ Ông **Trịnh Thuận C**, sinh năm 1960 – Địa chỉ: Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Bà **Mã Thị C1**, sinh năm 1960 – Địa chỉ: Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mã Thị C1: Ông **Trịnh Thuận C**, sinh năm 1960 – Địa chỉ: Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/12/2023, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Nguyên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 vay tín dụng của Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh S số tiền 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng) theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 147/19/HĐHM/2100-7516 ngày 20/03/2019; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 147.01/19/HĐHM/2100-7516 ngày 02/4/2021; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 147.02/19/HĐHM/2100-7516 ngày 16/4/2021; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 147.03/19/HĐHM/2100-7516 ngày 21/4/2022 và Hợp đồng tín dụng từng lần số 186/22/HĐTD/2100-7516 ngày 22/4/2022, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng)
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh trang trí nội thất
- Thời hạn vay: 12 tháng.
- Ngày giải ngân: 22/4/2022, ngày đến hạn 22/4/2023.
- Lãi suất vay (LSV): 10,3%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của BLS HĐ KHCN tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng 3,7%/năm. Lãi suất ngay sau khi được điều chỉnh không được thấp hơn LSV tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay).
- Lãi suất nợ quá hạn: bằng (=) 150% LSV tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm.
- Hình thức thanh toán: trả lãi hàng tháng. Trả gốc cuối kỳ.

Hợp đồng nêu trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 147/19/HĐTC-BĐS/2100-7516 ngày 20/3/2019; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.01/19/HĐTC-BĐS/2100-7516 ngày 02/4/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.02/19/HĐTC-BĐS/2100-7516 ngày 16/4/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.03/19/HĐTC-BĐS/2100-7516 ngày 21/4/2022 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1, được Văn phòng công chứng Trần Văn N1 chứng nhận lần lượt vào ngày 20/3/2019, ngày 02/4/2021 ngày 16/4/2021 và ngày 22/4/2022, tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ330100 (số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0146 QSDĐ/...) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/2004, đứng tên Hộ bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 449, tờ bản đồ số 2 diện tích 360m². Mục đích sử dụng: đất lúa: 210m² đất T: 150 m². Thời hạn sử dụng: đất lúa: 10/2013; đất T: lâu dài (cập nhật ngày 19/02/2008 được phép chuyển mục đích sử dụng 210 m² trong thửa 442 đất trồng lúa (LUA) sang đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC). Thời hạn sử dụng: đất ở: 150m² lâu dài; đất cơ sở sản xuất kinh doanh: 210m² (lâu dài), tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở, địa chỉ: Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 899,17m². Kết cấu nhà: Mái ngói, khung BTCT,

tường gạch ống, nền gạch men, trần thạch cao. Cấp (hạng) nhà ở: cấp IV. Số tầng (tầng): 03, Năm xây dựng: 2008. Thời hạn được sở hữu: Lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 949463165100140 (Hồ sơ gốc số 140) do UBND huyện L cấp ngày 09/12/2009 đứng tên bà Mã Thị C1 và ông Trịnh Thuận C.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN835478 (số vào sổ cấp GCN: CH03136) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/9/2015 đứng tên ông Trịnh Thuận C và hộ bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 85 diện tích: 2.282,7m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2063. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Ghi chú: thửa đất có 154,3m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG791984 (số vào sổ cấp GCN: CH00529) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/01/2012 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 85 diện tích: 1.496,5m². Hình thức sử dụng: sử dụng chung. Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Thời hạn sử dụng: 10/2013 (cập nhật ngày 01/10/2014 tiếp tục sử dụng đất đến ngày 15/10/2063). Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN835477 (số vào sổ cấp GCN: CH03135) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/8/2015 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 85. Diện tích: 403,9m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2063. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD528884 (số vào sổ cấp GCN: CS03054) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/4/2016 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 762, tờ bản đồ số 2. Diện tích: 2.364 m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Ghi chú: thửa đất có 194m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đai.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG832255 (số vào sổ cấp GCN: CH00484) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/10/2012 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 458, tờ bản đồ số 02 diện tích: 551,5m² Hình thức sử dụng: sử dụng chung. Mục đích sử dụng: Đất ở: 300m² Đất trồng cây lâu năm: 251,5m² Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 10/2043 Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại

ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L162935 (số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0199 QSDĐ/...) do UBND huyện L cấp ngày 26/7/2000 đứng tên hộ Trịnh Thuận C; thửa đất số 529, tờ bản đồ số 02 diện tích 772 m². Mục đích sử dụng: đất T: 300 m², đất LnK: 472 m² Thời hạn sử dụng: Đất T: lâu dài, đất LnK: 50 năm tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Các tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 20/3/2019.

Trong quá trình vay vốn, ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 chỉ thanh toán cho Ngân hàng được số tiền lãi là 661.810.263 đồng (Sáu trăm sáu mươi một triệu, tám trăm mười ngàn, hai trăm sáu mươi ba đồng). Hiện tại Hợp đồng đã quá hạn thanh toán nhưng ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 vẫn chưa thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng nên đã vi phạm thỏa thuận tại các Hợp đồng đã ký.

Tạm tính đến ngày 30/9/2023, ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền cụ thể như sau:

Theo Hợp đồng số 186/22/HĐTD/2100-7516,

+ Vốn gốc: 6.000.000.000đ;

+ Lãi trong hạn: 82.043.836 đồng;

+ Tiền phạt chậm trả lãi: 3.618.920 đồng;

+ Lãi quá hạn: 639.147.945 đồng;

Tổng cộng là 6.724.810.701 đồng.

Đồng thời yêu cầu ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 phải chịu lãi phát sinh từ ngày 01/10/2023 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn cung cấp tài liệu chứng cứ sau đây:

+ Quyết định v/v ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến công tác xử lý nợ số 4824/QĐ-HNKL ngày 25/12/2023;

+ Căn cước công dân tên Lê Trung V1 (chứng thực);

+ Quyết định v/v ủy quyền phê duyệt, thực hiện các thủ tục liên quan đến công tác xử lý nợ số 3366/QĐ-NHKL ngày 21/8/2023;

+ Quyết định v/v tái bổ nhiệm chức vụ đối với ông Lê Trung V1 số 21/QĐ-HĐQT ngày 20/6/2023;

+ Quyết định Bổ nhiệm chức danh tổng giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP K số 216/QĐ-HĐQT ngày 09/12/2021;

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần (chứng thực);

+ Bảng kê tính gốc lãi theo hợp đồng;

+ Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 22/4/2022 (chứng thực);

- + Phiếu trích lục hồ sơ địa chính số 64/TL-ĐC ngày 09/02/2018, số 53/TL-ĐC ngày 01/02/2018;
- + Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 147/19/HĐHM/2100-7516 ngày 20/03/2019 (chứng thực);
- + Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 147.01/19/HĐHM/2100-7516 ngày 02/4/2021(chứng thực);
- + Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 147.02/19/HĐHM/2100-7516 ngày 16/4/2021 (chứng thực);
- + Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 147.03/19/HĐHM/2100-7516 ngày 21/4/2022 (chứng thực);
- + Hợp đồng tín dụng từng lần số 186/22/HĐTD/2100-7516 ngày 22/4/2022 (chứng thực);
- + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 147/19/HĐTC-BĐSD/2100-7516 ngày 20/3/2019 (chứng thực);
- + Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.01/19/HĐTC-BĐSD/2100-7516 ngày 02/4/2021(chứng thực);
- + Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.02/19/HĐTC-BĐSD/2100-7516 ngày 16/4/2021 (chứng thực);
- + Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.03/19/HĐTC-BĐSD/2100-7516 ngày 21/4/2022 (chứng thực);
- + Đơn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2019 (chứng thực);
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 528884 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 28/4/2016 (chứng thực);
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 832255 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/10/2012 (chứng thực);
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 835477 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/8/2015 (chứng thực);
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 835478 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/9/2015 (chứng thực);
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 791984 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/01/2012 (chứng thực);
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 330100 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/2004 (chứng thực);

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 162935 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/7/2008 (chứng thực);

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/12/2009 (chứng thực);

+ Căn cước công dân tên Mã Thị C1, Trịnh Thuận C và Giấy chứng nhận kết hôn sổ hộ khẩu (photo).

+ Bảng kê tính gốc, lãi theo hợp đồng khách hàng Trịnh Thuận C, HĐ số 186/22/HĐTD/2100-7516 tính đến ngày 09/8/2024.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trịnh Thuận C trình bày:

Ông và bà Mã Thị C1 đều thống nhất với số nợ theo hợp đồng tín dụng số 186/22/HĐTD/2100-7516 ngày 22/4/2022 mà đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần K Đưa ra nợ gốc là 6.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 82.043.836 đồng, lãi quá hạn là 1.885.684.932 đồng và lãi chậm trả 10.676.938 đồng.

* Tại phiên hòa giải ngày 09/8/2024

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K là bà Trương Thị Mỹ N yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 09/8/2024 là 7.978.405.706 đồng trong đó: Nợ gốc là 6.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 82.043.836 đồng, lãi quá hạn là 1.885.684.932 đồng và lãi chậm trả 10.676.938 đồng theo hợp đồng tín dụng số 186/22/HĐTD/2100-7516 ngày 22/4/2022. Đồng thời yêu cầu ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 phải chịu lãi phát sinh từ ngày 10/8/2024 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán dứt nợ.

+ Trường hợp ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 không trả hoặc trả không dứt nợ trong thời gian thỏa thuận hoặc khi Bản án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Ông Trịnh Thuận C xác định vợ chồng ông đều thống nhất về số nợ. Tuy nhiên do hiện tại điều kiện kinh tế gặp khó khăn nên đề nghị được phía Ngân hàng thương mại cổ phần K hỗ trợ cho ông thanh toán nợ theo từng giai đoạn như sau:

+ Vào ngày 30/10/2024, ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 sẽ thanh toán số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng). Sau đó, ông đề nghị được thỏa thuận với Ngân hàng thương mại cổ phần K để xử lý một số tài sản đã thế chấp.

+ Sau đó 06 tháng sau là 30/4/2025 sẽ thanh toán số tiền gốc và lãi phát sinh còn lại theo hợp đồng tín dụng số 186/22/HĐTD/2100-7516 ngày 22/4/2022.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K trình bày bổ sung: Qua thông báo với lãnh đạo Ngân hàng thương mại cổ phần K không đồng ý với thỏa thuận trên được.

Những nội dung các đương sự đã thống nhất tại phiên hòa giải:

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K là bà

Trương Thị Mỹ N và ông Trịnh Thuận C (ông C cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Mã Thị C1) thống nhất thỏa thuận như sau:

+ Ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với hợp đồng tín dụng số 186/22/HĐTD/2100-7516 ngày 22/4/2022 tính đến ngày 09/8/2024 nợ gốc là 6.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 82.043.836 đồng, lãi quá hạn là 1.885.684.932 đồng và lãi chậm trả 10.676.938 đồng.

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K là bà Trương Thị Mỹ N và ông Trịnh Thuận C (ông C cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Mã Thị C1) thống nhất xác định các tài sản thế chấp hiện nay đang do ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 đang trực tiếp quản lý như sau:

+ Các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 147/19/HĐTC-BDS/2100-7516 ngày 20/3/2019; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.01/19/HĐTC-BDS/2100-7516 ngày 02/4/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.02/19/HĐTC-BDS/2100-7516 ngày 16/4/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.03/19/HĐTC-BDS/2100-7516 ngày 21/4/2022 tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 20/3/2019 gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ330100 (số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0146 QSDĐ/...) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/2004, đứng tên Hộ bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 449, tờ bản đồ số 2 diện tích 360 m² Mục đích sử dụng: đất lúa: 210 m² đất T: 150 m² Thời hạn sử dụng: đất lúa: 10/2013; đất T: lâu dài (cập nhật ngày 19/02/2008 được phép chuyển mục đích sử dụng 210 m² trong thửa 442 đất trồng lúa (LUA) sang đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC). Thời hạn sử dụng: đất ở: 150 m² lâu dài; đất cơ sở sản xuất kinh doanh: 210 m² (lâu dài), tọa lạc tại ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở, địa chỉ: Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 899,17m². Kết cấu nhà: Mái ngói, khung BTCT, tường gạch ống, nền gạch men, trần thạch cao. Cấp (hạng) nhà ở: cấp IV. Số tầng (tầng): 03, Năm xây dựng: 2008. Thời hạn được sở hữu: Lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 949463165100140 (Hồ sơ gốc số 140) do UBND huyện L cấp ngày 09/12/2009 đứng tên bà Mã Thị C1 và ông Trịnh Thuận C.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN835478 (số vào sổ cấp GCN: CH03136) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/9/2015 đứng tên ông Trịnh Thuận C và hộ bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 85 diện tích: 2.282,7m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2063, tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Ghi chú: thửa đất có 154,3m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG791984 (số vào sổ cấp GCN: CH00529) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/01/2012 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 85 diện tích: 1.496,5m² nhưng trừ diện tích 677,3m² theo Quyết định về việc thu hồi đất để thực hiện đầu tư

xây dựng trụ sở Công an huyện L, tỉnh Sóc Trăng số 167/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Hình thức sử dụng: sử dụng chung. Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Thời hạn sử dụng: 10/2013 (cập nhật ngày 01/10/2014 tiếp tục sử dụng đất đến ngày 15/10/2063), tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN835477 (số vào sổ cấp GCN: CH03135) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/8/2015 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 85. Diện tích: 403,9m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2063, tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD528884 (số vào sổ cấp GCN: CS03054) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/4/2016 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 762, tờ bản đồ số 2. Diện tích: 2.364m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2043, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Ghi chú: thửa đất có 194m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đai.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG832255 (số vào sổ cấp GCN: CH00484) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/10/2012 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 458, tờ bản đồ số 02 diện tích: 551,5m² Hình thức sử dụng: sử dụng chung. Mục đích sử dụng: Đất ở: 300m² và đất trồng cây lâu năm: 251,5m². Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 10/2043, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L162935 (số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0199 QSDĐ/...) do UBND huyện L cấp ngày 26/7/2000 đứng tên hộ Trịnh Thuận C; thửa đất số 529, tờ bản đồ số 02 diện tích 772m². Mục đích sử dụng: đất T: 300m², đất LnK: 472m² Thời hạn sử dụng: Đất T: lâu dài, đất LnK: 50 năm; tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Những nội dung các đương sự không thống nhất: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K và ông Trịnh Thuận C không thống nhất thỏa thuận được thời gian thanh toán số nợ trên.

* Tại phiên tòa hôm nay,

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 có nghĩa vụ trả số tiền gốc 6.000.000.000 đồng lãi trong hạn là 31 ngày (22/3/2023 đến 22/4/2023) với số tiền 82.043.836 đồng, số tiền chậm trả là 11.059.059 đồng và lãi quá hạn từ ngày 22/4/2023 đến ngày 26/8/2024 là 1.953.172.603 đồng. Tổng số tiền là 8.046.275.498 đồng. Rút lại một phần đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đã bị thu hồi theo Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Mã Thị C1 là ông Trịnh Thuận C thống nhất số nợ gốc còn nợ Ngân hàng TMCP K là 6.000.000.000 đồng tuy nhiên đề nghị được xem xét lại tiền lãi phát sinh do hiện tại bị đơn đã già yếu, điều kiện làm ăn kinh tế đang gặp khó khăn.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tại phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39. Điều 92, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 8.046.275.498 đồng và tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận cho đến khi trả xong nợ. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định. Đình chỉ đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp mà đại diện nguyên đơn rút tại phiên tòa.

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, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về xác định sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Anh V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Theo nội dung tại mục 1.5 Điều 1 Quyết định v/v ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến công tác xử lý nợ số 479C/QĐ-NHKL ngày 21/02/2024 của Tổng giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần K “1.5 Trong các buổi làm việc với các cơ quan chức năng, tổ chức và các nhân nếu ông Nguyễn Anh V vắng mặt thì bà Trương Thị Mỹ N đương nhiên đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần K thực hiện toàn bộ các nội dung trong Quyết định này và ngược lại.”. Do đó, căn cứ vào Quyết định v/v ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến công tác xử lý nợ số 479C/QĐ-NHKL ngày 21/02/2024 của Tổng giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần K xác định tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trương Thị Mỹ N. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 228 và khoản 3 Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần K khởi kiện buộc vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 có nghĩa vụ trả số tiền gốc 6.000.000.000 đồng lãi trong hạn là 31 ngày (22/3/2023 đến 22/4/2023) với số tiền 82.043.836 đồng, số tiền chậm trả là 11.059.059 đồng và lãi quá hạn từ ngày

22/4/2023 đến ngày 26/8/2024 là 1.953.172.603 đồng. Tổng số tiền là 8.046.275.498 đồng được xác định đây là vụ án dân sự với quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 có địa chỉ Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng 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.

[2] Xét về việc rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng phần đất thuộc một phần của thửa số 106, tờ bản đồ số 85 diện tích: 1.496,5m² nhưng tại Quyết định về việc thu hồi đất để thực hiện đầu tư xây dựng trụ sở Công an huyện L, tỉnh Sóc Trăng số 167/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã thu hồi diện tích 677,3m² tọa lạc tại ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và nguyên đơn được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Theo các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và tài liệu do nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K1:

Theo các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và tài liệu do nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 và bị đơn ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 đều thừa nhận: Vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 đã ký kết hợp đồng tín dụng từng lần số 186/22/HĐTD/2100-7516 ngày 22/4/2022 để vay tín dụng số tiền 6.000.000.000 đồng với thời hạn vay 01 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân trên cơ sở các hợp đồng vay Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 147/19/HĐHM/2100-7516 ngày 20/03/2019; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 147.01/19/HĐHM/2100-7516 ngày 02/4/2021; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 147.02/19/HĐHM/2100-7516 ngày 16/4/2021; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 147.03/19/HĐHM/2100-7516 ngày 21/4/2022. Theo đó cùng ngày 22/4/2022, vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 đã ký kết giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số tiền vay trên với lãi suất vay 10,3%/năm. Lãi suất vay (LSV): 10,3%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của BLS HĐ KHCN tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng 3,7%/năm. Lãi suất ngay sau khi được điều chỉnh không được thấp hơn LSV tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay)... Lãi suất nợ quá hạn: bằng (=) 150% LSV tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm. Hình thức thanh toán: trả lãi ngày 22 hàng tháng. Trả gốc cuối kỳ.

[3.2] Hợp đồng nêu trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 147/19/HĐTC-BĐS/2100-7516 ngày 20/3/2019; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.01/19/HĐTC-BĐS/2100-7516 ngày 02/4/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.02/19/HĐTC-BĐS/2100-7516

ngày 16/4/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.03/19/HĐTC-BDS/2100-7516 ngày 21/4/2022 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1, được Văn phòng công chứng Trần Văn N1 chứng nhận lần lượt vào ngày 20/3/2019, ngày 02/4/2021 ngày 16/4/2021 và ngày 22/4/2022, tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay như trên.

[3.3] Các tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 20/3/2019. Trong quá trình vay vốn, ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 chỉ thanh toán cho Ngân hàng được số tiền lãi là 661.810.263 đồng (Sáu trăm sáu mươi một triệu, tám trăm mười ngàn, hai trăm sáu mươi ba đồng). Hiện tại Hợp đồng đã quá hạn thanh toán nhưng ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 vẫn chưa thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng nên đã vi phạm thỏa thuận tại các Hợp đồng đã ký. Ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với hợp đồng tín dụng số 186/22/HĐTD/2100-7516 ngày 22/4/2022 tính đến ngày 26/8/2024 nợ gốc là 6.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 82.043.836 đồng, lãi quá hạn là 1.953.172.603 đồng và lãi chậm trả 11.059.059 đồng.

[3.4] Về nghĩa vụ thanh toán lãi: Hội đồng xét xử thấy rằng: Về số tiền gốc: là 6.000.000.000 đồng với lãi trong hạn là 82.043.836 đồng, lãi quá hạn là 1.953.172.603 đồng và lãi chậm trả 11.059.059 đồng.. Do vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ ngày 22 tháng cũng như đã quá thời hạn vay ngày 23/4/2022 đến 22/4/2023 theo thỏa thuận nên việc Ngân hàng yêu cầu trả số tiền còn nợ nêu trên là có căn cứ và phù hợp với qui định tại các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng và hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 7 và Điều 13 của Nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[3.5] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 147/19/HĐTC-BDS/2100-7516 ngày 20/3/2019; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.01/19/HĐTC-BDS/2100-7516 ngày 02/4/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.02/19/HĐTC-BDS/2100-7516 ngày 16/4/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.03/19/HĐTC-BDS/2100-7516 ngày 21/4/2022 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1, được Văn phòng công chứng Trần Văn N1 chứng nhận lần lượt vào ngày 20/3/2019, ngày 02/4/2021 ngày 16/4/2021 và ngày 22/4/2022 đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 20/3/2019 đối với các tài sản trên. Xét thấy, hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp trên phù hợp với quy định của pháp luật và việc thế chấp có đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành.

[3.6] Đối với tài sản thế chấp: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp và thấy rằng trên phần đất thế chấp (Tài sản 3): Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG791984 (số vào sổ cấp GCN: CH00529) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/01/2012 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 85 diện tích: 1.496,5m² nhưng trừ diện tích 677,3m² theo Quyết định về việc thu hồi đất để thực

hiện đầu tư xây dựng trụ sở Công an huyện L, tỉnh Sóc Trăng số 167/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Hình thức sử dụng: sử dụng chung. Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Thời hạn sử dụng: 10/2013 (cập nhật ngày 01/10/2014 tiếp tục sử dụng đất đến ngày 15/10/2063), tọa lạc tại ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất việc này. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên xác định nguyên đơn rút lại 677,3m² không xử lý phát mãi. Nên Hội đồng xét xử ghi nhận diện tích việc phát mãi tài sản thế chấp đối với phần đất này trừ đi diện tích thu hồi như trên.

[3.7] Do đó Ngân hàng yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là phần đất để Ngân hàng thu hồi nợ nếu vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 không có khả năng thanh toán nợ vay là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đã thực hiện là 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng và Ngân hàng thương mại cổ phần K đã thực hiện xong. Do đó cần buộc vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng). Sau khi vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 nộp thì giao trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng thương mại cổ phần K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo bản án: Căn cứ vào Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Ngân hàng thương mại cổ phần K và ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú phát biểu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158, khoản 3 Điều 235, Điều 271, Điều 273 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, khoản 1 và 5 Điều 466 của Bộ luật sự năm 2015; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7 và Điều 13 của Nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K:

1/ Buộc vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K số tiền vốn và lãi vay tính đến ngày 26/8/2024 theo hợp đồng tín dụng từng lần số 186/22/HĐTD/2100-7516 ngày 22/4/2022 là: 8.046.275.498 (Tám tỷ, không trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn, bốn trăm chín mươi tám) đồng bao gồm nợ gốc là 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng, lãi trong hạn là 82.043.836 đồng, lãi quá hạn là 1.953.172.603 đồng và lãi chậm trả 11.059.059 đồng.

2/ Kể từ ngày 27/8/2024 vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từng lần số 186/22/HĐTD/2100-7516 ngày 22/4/2022.

3/ Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng thương mại cổ phần K có đơn yêu cầu thi hành án nếu vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 147/19/HĐTC-BĐSD/2100-7516 ngày 20/3/2019; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.01/19/HĐTC-BĐSD/2100-7516 ngày 02/4/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.02/19/HĐTC-BĐSD/2100-7516 ngày 16/4/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 147.03/19/HĐTC-BĐSD/2100-7516 ngày 21/4/2022 được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L các tài sản nêu trên cho đến khi thanh toán xong, cụ thể như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ330100 (số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0146 QSDĐ/...) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/2004, đứng tên Hộ bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 449, tờ bản đồ số 2 diện tích 360 m² Mục đích sử dụng: đất lúa: 210 m² đất T: 150 m² Thời hạn sử dụng: đất lúa: 10/2013; đất T: lâu dài (cập nhật ngày 19/02/2008 được phép chuyển mục đích sử dụng 210 m² trong thửa 442 đất trồng lúa (LUA) sang đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC). Thời hạn sử dụng: đất ở: 150 m² lâu dài; đất cơ sở sản xuất kinh doanh: 210 m² (lâu dài), tọa lạc tại ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở, địa chỉ: Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 899,17m². Kết cấu nhà: Mái ngói, khung BTCT, tường gạch ống, nền gạch men, trần thạch cao. Cấp (hạng) nhà ở: cấp IV. Số tầng (tầng): 03, Năm xây dựng: 2008. Thời hạn được sở hữu: Lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 949463165100140 (Hồ sơ gốc số 140) do UBND huyện L cấp ngày 09/12/2009 đứng tên bà Mã Thị C1 và ông Trịnh Thuận C.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN835478 (số vào sổ cấp GCN: CH03136) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/9/2015 đứng tên ông Trịnh Thuận C và hộ bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 85 diện tích: 2.282,7m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2063, tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Ghi chú: thửa đất có 154,3m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG791984 (số vào sổ cấp GCN: CH00529) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/01/2012 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 85 diện tích: 1.496,5m² nhưng trừ diện tích 677,3m² theo Quyết định về việc thu hồi đất để thực hiện đầu tư xây dựng trụ sở Công an huyện L, tỉnh Sóc Trăng số 167/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Hình thức sử dụng: sử dụng chung. Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Thời hạn sử dụng: 10/2013 (cập nhật ngày 01/10/2014 tiếp tục sử dụng đất đến ngày 15/10/2063), tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN835477 (số vào sổ cấp GCN: CH03135) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/8/2015 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 85. Diện tích: 403,9m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước. Thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2063, tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD528884 (số vào sổ cấp GCN: CS03054) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/4/2016 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 762, tờ bản đồ số 2. Diện tích: 2.364m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2043, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Ghi chú: thửa đất có 194m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đai.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG832255 (số vào sổ cấp GCN: CH00484) do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/10/2012 đứng tên ông Trịnh Thuận C và bà Mã Thị C1 tại thửa đất số 458, tờ bản đồ số 02 diện tích: 551,5m² Hình thức sử dụng: sử dụng chung. Mục đích sử dụng: Đất ở: 300m² và đất trồng cây lâu năm: 251,5m². Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 10/2043, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L162935 (số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0199 QSDĐ/...) do UBND huyện L cấp ngày 26/7/2000 đứng tên hộ Trịnh Thuận C; thửa đất số 529, tờ bản đồ số 02 diện tích 772m². Mục đích sử dụng: đất T: 300m², đất LnK: 472m² Thời hạn sử dụng: Đất T: lâu dài, đất LnK: 50 năm; tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Về chi phí thẩm định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đã thực hiện là 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng. Buộc vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng). Sau khi vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 nộp thì giao trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K vì Ngân hàng đã nộp tạm ứng xong.

5/ Về án phí: Trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.362.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003264

ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú. Vợ chồng ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng thuộc trường hợp là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

6/ Đình chỉ một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích bị thu hồi là diện tích 677,3m² theo Quyết định về việc thu hồi đất để thực hiện đầu tư xây dựng trụ sở Công an huyện L, tỉnh Sóc Trăng số 167/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 85 tọa lạc Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

7/ Về quyền kháng cáo bản án: Ngân hàng thương mại cổ phần K và ông Trịnh Thuận C, bà Mã Thị C1 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ST (P.KTNV&THA);
- VKSND huyện LP;
- Chi cục THADS huyện LP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thái Ngọc