

Bản án số: 02/2022/KDTM-ST

Ngày: 17-02-2022

*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Dương Chiêu Hùng.

- **Các Hội thẩm nhân dân:**

Ông Triệu K Long

Ông Thái Trung Nghĩa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Anh Đô - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Mỹ T2 - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17/02/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2020/TLST-KDTM ngày 08/5/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2021/QĐXXST-KDTM ngày 21/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2021/QĐST-KDTM ngày 08/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2021/QĐST-KDTM ngày 24/6/2021; Thông báo số 10/2021/TB-TA ngày 31/8/2021 về việc tiếp tục xét xử vụ án; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2021/QĐST-KDTM ngày 21/9/2021; Thông báo số 01/2021/TB-TA ngày 12/10/2021 về việc dời ngày xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2021/QĐST-KDTM ngày 10/11/2021; Thông báo số 02/2021/TB-TA ngày 06/12/2021 về việc dời ngày xét xử; Thông báo số 01/2022/TB-TA ngày 05/01/2022 về việc dời ngày xét xử; Thông báo số 08/2022/TB-TA ngày 17/01/2022 về việc dời ngày xét xử giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng A; Địa chỉ: đường Láng Hạ, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1979; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: đường Nguyễn

Huệ, khóm A, Phường B, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng. (văn bản ủy quyền ngày số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014)

Người được ủy quyền lại: Ông Đồng Đức H1 – Trưởng phòng KHKD Aribank - Chi nhánh thị xã VC, theo văn bản ủy quyền ngày 16/02/2022 (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1960; Địa chỉ: ấp A, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 1084 Lê Văn Lương, ấp 3, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

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

1/ Ông Chiêm Văn L, sinh năm 1948; Địa chỉ: ấp A, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Bà Chiêm Tuyết T2, sinh năm 1952; Địa chỉ: ấp A, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chiêm Tuyết T2: Ông Trần Nhân K, sinh năm 1994; Địa chỉ: Chung cư Conic Garden, đường số A, xã P, huyện BC Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3/ Ông Ong Văn Coán, sinh năm 1971; Địa chỉ: ấp B, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4/ Bà Chiêm Tiên Ái P, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khóm A, phường B, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 12/3/2020 (BL151-152) cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng A (sau đây gọi là Ngân hàng) trình bày: Vào ngày 31/7/2014, Ngân hàng A – Chi nhánh thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng với ông Trần Ngọc T đã ký kết Hợp đồng tín dụng số LAV-201400661/HĐTD. Theo Hợp đồng, Ngân hàng cho ông T vay số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng); mục đích vay để kinh doanh phân bón và thuốc trừ sâu; lãi suất 7.9%/năm; thanh toán trả lãi hàng tháng, trả nợ gốc khi đến hạn; thời hạn vay là 12 tháng.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, ông T với bà Chiêm Tuyết T2 đã ký kết với Ngân hàng là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/28/2014/LH/HĐTC ngày 24/7/2014; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 191642 được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC) cấp ngày 20/02/1997 do hộ Trần Ngọc T đứng tên.

Ngoài ra, ông Chiêm Văn L còn ký kết với Ngân hàng là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 149/29/2014/LH/HĐTC ngày

24/7/2014; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 191671 được Ủy ban nhân dân huyện VC (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC) cấp ngày 20/02/1997 do hộ Chiêm Văn L đứng tên.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân và ông T đã nhận đủ tiền vay nêu trên theo Giấy nhận nợ ngày 31/7/2014 nhận 800.000.000 đồng và Giấy nhận nợ ngày 01/8/2014 nhận 100.000.000 đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phát sinh tranh chấp.

Tính đến ngày 10/3/2020, ông T còn nợ Ngân hàng tiền nợ gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn là 404.853.056 đồng, lãi quá hạn là 167.875.000 đồng; tổng cộng 1.472.728.056 đồng (Một tỷ bốn trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn không trăm năm mươi sáu đồng).

Nay Ngân hàng A yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Ngọc T phải thanh toán cho Ngân hàng một lần số nợ nêu trên. Đồng thời, ông T còn tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất của Hợp đồng tín dụng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là trong quá trình giải quyết vụ án ông Chiêm Văn L đã trả cho Ngân hàng được 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu) tiền nợ gốc, nên Ngân hàng xin thay đổi lại yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Ngọc T và bà Chiêm Tuyết T2 cùng liên đới thanh toán số tiền còn nợ là 888.792.223 đồng (tám trăm tám mươi tám triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn hai trăm hai mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Tiền lãi trong hạn: 464.322.501 đồng (bốn trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm hai mươi hai nghìn năm trăm lẻ một đồng); Tiền lãi quá hạn: 224.469.722 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng). Trường hợp ông T 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 quyền sử dụng đất số 149/28/2014/LH/HĐTC, ngày 24/7/2014 ông Trần Ngọc T và bà Chiêm Tuyết T2 đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 25.312m<sup>2</sup> loại đất 1L, tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 191642 được Ủy ban nhân dân huyện VC (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC) cấp ngày 20/02/1997 do hộ Trần Ngọc T đứng tên để thu hồi nợ. Ngân hàng không yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 149/29/LH/HĐTC, ngày 24/7/2014 ông Chiêm Văn L tài sản là quyền sử dụng đất tổng diện tích 35.170m<sup>2</sup>, tại các thửa đất số 91, 102 cùng tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 191671 được Ủy ban nhân dân huyện VC (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC) cấp ngày 20/02/1997 do hộ Chiêm Văn L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Trần Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Văn T1; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chiêm Tuyết T2 là ông Trần Nhân K, nhưng ông T, ông T1, ông K không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông Trần Văn T1, ông Trần Nhân K, ông Chiêm Văn L, ông Ong Văn Coán, bà Chiêm Tiên Ái P không đến tham dự buổi kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như không đến phiên tòa để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên còn để án quá hạn. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chiêm Văn L, ông Ong Văn Coán, bà Chiêm Tiên Ái P chấp hành đúng pháp luật, tuy nhiên sự chấp hành pháp luật của ông Trần Văn T1, ông Trần Nhân K là chưa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A buộc bị đơn ông Trần Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chiêm Tuyết T2 liên đới thanh toán nợ cho nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng cộng vốn gốc và lãi là 888.792.223 đồng (tám trăm tám mươi tám triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn hai trăm hai mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Tiền lãi trong hạn: 464.322.501 đồng (bốn trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm hai mươi hai nghìn năm trăm lẻ một đồng); Tiền lãi quá hạn: 224.469.722 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng), kể từ ngày tiếp theo (ngày 18/02/2022) phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu ông T và bà T2 không thanh toán số tiền nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/28/2014/LH/HĐTC ngày 24/7/2014 đã ký. Về chi phí tố tụng và án phí xử lý theo quy định của pháp luật.

#### **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: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T1 và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chiêm Tuyết T2 là ông Trần Nhân K được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do. Đối người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chiêm Văn L,

ông Ong Văn Coán, bà Chiêm Tiên Ái P có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Trần Văn T1, ông Trần Nhân K, ông Chiêm Văn L, ông Ong Văn Coán, bà Chiêm Tiên Ái P theo quy định pháp luật.

Theo đơn khởi kiện Ngân hàng A yêu cầu ông Trần Ngọc T trả số tiền vốn và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/02/2022) là 888.792.223 đồng, theo hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết thì mục đích vay là kinh doanh phân bón, thuốc trừ sâu. Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại, quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự đã xác định được như sau:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A về việc yêu cầu ông Trần Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chiêm Tuyết T2 trả tiền vay còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/02/2022). Tổng cộng 888.792.223 đồng (tám trăm tám mươi tám triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn hai trăm hai mươi ba đồng); Trong đó nợ vốn gốc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), lãi trong hạn 464.322.501 đồng (bốn trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm hai mươi hai nghìn năm trăm lẻ một đồng); lãi quá hạn 224.469.722 đồng (hai trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng).

Xét hợp đồng tín dụng số LAV-201400661/HĐTD ngày 31/7/2014 Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại Hợp đồng tín dụng số LAV-201400661/HĐTD, ngày 31/7/2014 ông T ký kết với Ngân hàng với hạn mức Ngân hàng cho vay là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Số tiền thực tế giải ngân là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) theo giấy nhận nợ ngày 31/7/2014. Thời hạn trả nợ cuối cùng ngày 15/7/2015, lãi suất cho vay 7,90%/năm, lãi suất quá hạn 11,85%/năm. Mục đích vay kinh doanh phân bón, thuốc trừ sâu. Đến ngày 01/8/2014 Ngân hàng tiếp tục giải ngân cho ông T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo giấy nhận nợ ngày 01/8/2014. Thời hạn trả nợ cuối cùng ngày 15/7/2015, lãi suất cho vay 7,90%/năm, lãi suất quá hạn 11,85%/năm. Mục đích vay kinh doanh phân bón, thuốc trừ sâu. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã nhận đủ số tiền vay, nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả lãi và vốn vay theo thỏa thuận. Đến ngày 05/01/2021 ông Chiêm Văn L đã trả thay cho ông T số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Tính đến ngày 17/02/2022 ông T còn nợ vốn gốc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), lãi trong hạn 464.322.501 đồng (bốn trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm hai mươi hai nghìn năm trăm lẻ một đồng); lãi quá hạn 224.469.722 đồng (hai trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng).

[2.2] Xét thấy, việc ông T không thực hiện nghĩa vụ trả lãi và vốn vay theo

giao kết trong hợp đồng, đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng cho vay mà các bên đã ký kết và vi phạm thời hạn trả nợ theo thỏa thuận tại Giấy nhận nợ ngày 31/7/2014 (BL20) và giấy nhận nợ ngày 01/8/2014 (BL19). Ông T là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho ông T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông T1, nhưng ông T, ông T1 không có văn bản trình bày ý kiến và ông T1 không đến Tòa án cung cấp lời khai, không đến tham dự buổi kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như không đến tham dự phiên tòa để trình bày ý kiến và cũng không ai phản đối những tình tiết, sự kiện do Ngân hàng xuất trình, nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xác định ông T có vay tiền của Ngân hàng, tính đến ngày 17/02/2022 còn nợ gốc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), lãi trong hạn 464.322.501 đồng; lãi quá hạn 224.469.722 đồng. Tổng cộng 888.792.223 đồng (tám trăm tám mươi tám triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn hai trăm hai mươi ba đồng) nên Ngân hàng yêu cầu ông T trả số nợ nên trên là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại 95 Luật Các tổ chức tín dụng. Xét thấy, mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập là phù hợp theo quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà Nước ban hành và Điều 1 và Điều 2 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/04/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, số tiền lãi theo yêu cầu nêu trên, Ngân hàng đã áp dụng tính tiền lãi đúng theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay. Mặc dù bà Chiêm Tuyết T2 không có ký vào hợp đồng tín dụng, chỉ có ký vào hợp đồng thế chấp, thời điểm vay tiền ông T và bà T2 là vợ chồng cùng sử dụng chung tiền vay là để kinh doanh phân bón, thuốc trừ sâu, nên căn cứ khoản 1 Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông T và bà T2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử (17/02/2022) là 888.792.223 đồng (tám trăm tám mươi tám triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn hai trăm hai mươi ba đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký, kể từ ngày 18/02/2022 cho đến khi trả hết nợ vay và các nghĩa vụ tương ứng khác.

[2.3] *Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/28/2014LH/HĐTC ngày 24/7/2014, Hội đồng xét xử thấy rằng:* Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ ông Trần Ngọc T và bà Chiêm Tuyết T2 đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 25.312m<sup>2</sup> loại đất 1L, tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 191642 được Ủy ban nhân dân huyện VC (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC) cấp ngày 20/02/1997 do hộ Trần Ngọc T đứng tên. Các bên tham gia có đủ điều

kiện về chủ thể, hoàn toàn tự nguyện, mục đích không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức, xã hội; Hợp đồng thế chấp được chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm, không đương sự nào phản đối, khiếu nại. Do đó, Hợp đồng thế chấp có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, nếu ông T và bà T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là đúng theo quy định Điều 4 của Hợp đồng thế chấp số 149/28/2014/LH/HĐTC ngày 24/7/2014 mà các bên đã ký kết.

[2.4] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 149/29/LH/HĐTC, ngày 24/7/2014 Hội đồng xét xử thấy rằng: Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ ông Chiêm Văn L đã dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất có tổng diện tích 35.170m<sup>2</sup>; Trong đó đất ở 300m<sup>2</sup>, đất CLN 3.733m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 11 và diện tích 31.137m<sup>2</sup>, tại thửa số 102, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 191671 được Ủy ban nhân dân huyện VC (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC) cấp ngày 20/02/1997 do hộ Chiêm Văn L đứng tên. Các bên tham gia có đủ điều kiện về chủ thể, hoàn toàn tự nguyện, mục đích không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức, xã hội; Hợp đồng thế chấp được chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm, không đương sự nào phản đối, khiếu nại. Do đó, Hợp đồng thế chấp có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, nếu ông T và bà T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là đúng theo quy định Điều 4 của Hợp đồng thế chấp số 149/29/2014/LH/HĐTC ngày 24/7/2014 mà các bên đã ký kết.

Căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2020 (BL166-168), thì quyền sử dụng đất được các đương sự thế chấp cho Ngân hàng, có đặc điểm sau:

+ Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận I 191642, số vào sổ cấp giấy 0046 QSDĐ/58070905 với diện tích 25312m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 11; Đất tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện VC (nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/02/1997 do hộ Trần Ngọc T đứng tên. Trên thửa đất là ao nuôi tôm không có tài sản gì khác.

+ Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận I 191671, số vào sổ cấp giấy 0075 QSDĐ/58070905 với diện tích 35170m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 91, 102, cùng tờ bản đồ số 11; Đất tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện VC (nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/02/1997 do hộ Chiêm Văn L đứng tên. Trên thửa đất số 91 có 05 mã đất, 01 mã đá và 01 mã đá đôi; Thửa đất 102 là đất trống không có tài sản trên đất.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là trong quá trình giải quyết vụ án ông Chiêm Văn L đã trả được 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) tiền nợ gốc mà trước đây ông L đã dùng tài sản của mình để

đảm bảo cho khoản vay của ông T và xin thay đổi lại yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 149/29/2014/LH/HĐTC, ngày 24/7/2014 mà ông Chiêm Văn L đã ký, tài sản là quyền sử dụng đất tổng diện tích 35.170m<sup>2</sup>, tại các thửa đất số 91, 102, cùng tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 191671 được Ủy ban nhân dân huyện VC (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC) cấp ngày 20/02/1997 do hộ Chiêm Văn L là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do đó việc Ngân hàng yêu cầu ông T thanh toán nợ, nếu không có khả năng thanh toán nợ vay thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/28/2014/LH/HĐTC, ngày 24/7/2014 đất diện tích 25.312m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 191642 được Ủy ban nhân dân huyện VC (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC) cấp ngày 20/02/1997 do hộ Trần Ngọc T đứng tên để Ngân hàng thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 323 của Bộ luật dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A được chấp nhận nên ông T và bà T2 có nghĩa vụ liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng). Do Ngân hàng A đã tạm ứng trước nên ông T và bà T2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại số tiền nêu trên cho Ngân hàng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Ngọc T phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 888.792.223 đồng là: 36.000.000 đồng + (88.792.223 x 3%) = 38.663.766 đồng (ba mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng) theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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. Ngân hàng A không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;



Căn cứ khoản 7 Điều 323 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ vào Điều 7, khoản 1 Điều 8, Điều 10, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A đối với bị đơn ông Trần Ngọc T.

Buộc ông Trần Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chiêm Tuyết T2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng A, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/02/2022), bao gồm các khoản sau đây:

- Nợ gốc: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng)

- Tiền lãi trong hạn: 464.322.501 đồng (bốn trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm hai mươi hai nghìn năm trăm lẻ một đồng) .

- Tiền lãi quá hạn: 224.469.722 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng).

Tổng cộng: 888.792.223 đồng (tám trăm tám mươi tám triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn hai trăm hai mươi ba đồng).

2/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (18/02/2022) ông Trần Ngọc T và bà Chiêm Tuyết T2 còn phải tiếp tục liên đới chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số LAV-201400661/HĐTD ngày 31/7/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng A thì lãi suất mà ông T và bà T2 phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng A.

3/ Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng A có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trần Ngọc T và bà Chiêm Tuyết T2 không thanh toán số tiền nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/28/2014/LH/HĐTC ngày 24/7/2014 là quyền sử dụng đất diện tích 25.312m<sup>2</sup> loại đất 1L, tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 11 vị trí đất tọa tại ấp B, xã H, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 191642 được Ủy ban nhân

dân huyện VC (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã VC) cấp ngày 20/02/1997 do hộ Trần Ngọc T đứng tên để Ngân hàng thu hồi nợ.

4/ Về chi phí xem xét, thẩm định: 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) ông Trần Ngọc T và bà Chiêm Tuyết T2 phải liên đới chịu. Do Ngân hàng A đã tạm ứng trước nên ông T và bà T2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại số tiền nêu trên cho Ngân hàng.

5/ Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Ngọc T và bà Chiêm Tuyết T2 phải liên đới chịu 38.663.766 đồng (ba mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng), Ngân hàng A không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.090.920 đồng (Hai mươi tám triệu không trăm chín mươi nghìn chín trăm hai mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003826, ngày 06/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 (Phòng KTNV&THA);
- Đương sự;
- VKSND thị xã VC;
- Chi cục THADS thị xã VC;
- Lưu HS.

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

(ĐÃ KÝ)

**Dương Chiêu Hùng**