

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 33/2022/DS-ST

Ngày: 26.4.2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Điền

Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thái Ánh Trinh

2. Ông Nguyễn Việt Ngoan

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 285/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2022/QĐ-TA ngày 04 tháng 01 năm 2022 và Thông báo mở phiên tòa số: 229/2022/TB.TA ngày 12.4.2022, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ***

Địa chỉ trụ sở: phường X, quận Y, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đình L, chức vụ: chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hoàng Trung N, chức vụ: phó giám đốc khối quản lý và tái cấu trúc tài sản (*theo giấy ủy quyền số: 10772/UQ-PVB ngày 10.6.2020 của Chủ tịch hội đồng quản trị*).

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng:

/ Ông Võ Duy Thế P, sinh năm 1989, địa chỉ: phường U, quận O, tp. Cần Thơ (*theo giấy ủy quyền số: 2539/UQ-PVB ngày 14.12.2020*).

/ Ông Lê Tiến Đ, sinh năm 1978, địa chỉ: phường U, quận O, tp. Cần Thơ (*theo giấy ủy quyền số: 2539/UQ-PVB ngày 14.12.2020*).

2. ***Bị đơn:***

2.1. Ông Nguyễn Văn T

sinh năm 1973

2.2. Bà Tô Thị N

sinh năm 1974

Cư ngụ khu vực M, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.

Ông T ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Tô Thị N, sinh năm 1974, cư ngụ khu vực M, phường N, quận T, tp Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 05.01.2022).

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn T₁** sinh năm 1971

3.2. Bà **Lê Thị Hồng S** sinh năm 1973

Cư ngụ khu vực M, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.

Ông T₁ ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Lê Thị Hồng S, sinh năm 1973, cư ngụ khu vực M, phường N, quận T, tp Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 10.12.2021).

(có mặt)

3.3. Ông **Nguyễn Văn T₂** sinh năm 1971

3.4. Ông **Phùng Văn D** sinh năm 1972

Cư ngụ khu vực M, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.

(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 07.01.2021, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (gọi tắt là Ngân hàng) có đại diện ủy quyền ông Võ Duy Thế P trình bày: Ngày 15.9.2021 ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị N có vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần P - PGD T (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ) theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 301/2011/HĐHM/CN.TN với số tiền vay 300.000.000 đồng, giải ngân ngày 02.3.2012, thời hạn vay 06 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất theo quy định của WTB tại thời điểm rút vốn, mức lãi suất được ghi cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Lãi suất trong hạn sẽ được điều chỉnh trong toàn bộ thời gian vay thực tế của bên vay kể cả thời gian vượt quá thời hạn vay (nếu bên vay không trả đúng hạn); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo nợ vay ông T, bà N, ông T₁, bà S ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 301/2011/HĐTC-CN.TN ngày 14.9.2011 với tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00399 (thửa 2301) do UBND quận T cấp cho ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng và Hợp đồng thế chấp số 301/2011/HĐTC- CN.TN ngày 14.9.2011 với tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00400 (thửa 2303), số CH00126 (thửa 677) do ông Nguyễn Văn T₁ đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc khu vực M, phường N, quận T, tp Cần Thơ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn trả được 40.819.964 đồng nợ gốc và nợ lãi. Nhưng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả nợ gốc và lãi theo đúng cam kết, thỏa thuận hợp đồng, khế ước nhận nợ nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả nợ theo hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 17.01.2022 số tiền còn nợ tổng cộng là 1.015.668.869 đồng, trong đó gồm nợ gốc 299.107.738 đồng, nợ lãi quá hạn 716.561.131 đồng) và tiền lãi phát sinh.

Trường hợp ông T, bà N không có khả năng trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 06.01.2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Tô Thị N (có bà N đại diện ủy quyền) trình bày:* Thừa nhận vào ngày 15.9.2011 bị đơn có vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần P nay là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 301/2011/HĐHM/CN.TN, số tiền vay 300.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng.

Để đảm bảo nợ vay ông bà cùng với ông T bà S thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 301/2011/HĐTC-CN.TN ngày 14.9.2011 để thế chấp Quyền sử dụng đất số CH00399 (*thửa 2301*) do UBND quận Thốt Nốt cấp cho ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng và Quyền sử dụng đất số CH00400 (*thửa 2303*), số CH00126 (*thửa 677*) do ông Nguyễn Văn T₁ đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc khu vực M, phường N, quận T, tp. Cần Thơ.

Nay Ngân hàng khởi kiện thì bị đơn đồng ý trả nợ nhưng yêu cầu được trả dần; Không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp vì tài sản thế chấp là đất gốc do ông bà để lại.

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

- Ông Nguyễn Văn T₁, bà Lê Thị Hồng S (*có bà S đại diện ủy quyền*) trình bày: Thống nhất việc bị đơn vay thế chấp tại Ngân hàng với số tiền 300.000.000 đồng. Nay Ngân hàng kiện đòi nợ, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì bà S không đồng ý.

- Ông Nguyễn Văn T₂ trình bày: Hiện ông đang canh tác 02 công đất thuộc thửa 677 do nhận chuyển nhượng từ ông T₁, bà S năm 2012 với giá 200.000.000 đồng (đã giao 155.000.000 đồng, còn lại 45.000.000 đồng), các bên có lập Hợp đồng giấy tay. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi thì ông thống nhất, có yêu cầu được ưu tiên mua lại tại giai đoạn thi hành án; Đối với giao dịch chuyển nhượng mua bán đất với ông T₁ thì ông không yêu cầu giải quyết.

- Ông Phùng Văn D trình bày: Năm 2007 ông có thỏa thuận với ông T, bà N để nhận cầm cố 01 công đất tầm 03m thửa 677 với giá 1,5 lượng vàng 24k, ông đã giao đủ vàng và hiện đang canh tác đất, các bên lập hợp đồng giấy tay. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi thì ông thống nhất, có yêu cầu được ưu tiên mua lại tại giai đoạn thi hành án; Đối với giao dịch cầm cố đất với ông T và N thì ông không yêu cầu giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên hòa giải nhưng giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay,

/ Đại diện nguyên đơn yêu cầu ông T bà N có nghĩa vụ trả cho ngân hàng tổng cộng tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 25.4.2022 tổng cộng là: 1.036.476.185 đồng. Trong đó, nợ gốc 299.107.738 đồng, nợ lãi quá hạn 737.368.447 đồng và tiền lãi phát

sinh đến khi thanh toán xong. Nếu ông T bà N không thanh toán được nợ thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo trả nợ theo nghĩa vụ thế chấp. Nếu tài sản trên không đủ trả nợ thì yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả thêm cho đến khi tất nợ.

/ Bị đơn đồng ý trả nợ nhưng yêu cầu được trả dần.

/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

/ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là đúng trình tự thủ tục luật định.

/ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Theo đó buộc bị đơn ông T bà N có trách nhiệm trả cho ngân hàng nợ gốc và lãi theo quy định pháp luật. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật đối với số tiền phải trả cho ngân hàng.

Án phí, chi phí thẩm định tài sản: Đương sự phải chịu theo quy định 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 quan hệ pháp luật:* Ngân hàng TMCP P, nay là Ngân hàng TMCP Đ với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị N có thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng. Quá trình giao dịch, bị đơn không thanh toán nợ đến hạn theo thỏa thuận nên Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu đòi nợ và phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ. Xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2]. *Về thủ tục tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T₂, ông Phùng Văn D đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp để triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đương sự vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử có căn cứ tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 điều 228, điểm b khoản 2 điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về tư cách tham gia tố tụng:*

/ Quá trình giải quyết vụ án, thẩm định tài sản thế chấp ghi nhận đất hiện do ông Nguyễn Văn T₂ và ông Phùng Văn D quản lý sử dụng nên xác định ông T, ông D là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định.

/ Theo Quyết định số 2018/QĐ-NHNN ngày 12.9.2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc hợp nhất Ngân hàng thương mại cổ phần P và Tổng công ty tài chính cổ phần Dầu khí Việt Nam thành Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Nên xác định Ngân hàng thương mại cổ phần Đ là Nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. *Xét giao dịch và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hợp đồng:*

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị N (có bà N đại diện) thừa nhận: Ông bà có thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP Đ. Cụ thể, vào ngày 15.9.2011, ông bà với Ngân hàng TMCP P - Phòng giao dịch T thỏa thuận giao kết hợp đồng tín dụng số: 301/2011/HĐHM/CN.TN để vay 300.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay theo thỏa thuận.

Theo đó ông bà thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 301/2011/HĐTC-CN.TN ngày 14.9.2011 với các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa 2301, tờ bản đồ số 7, diện tích 490,8m², loại đất T + LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00399 (số seri BĐ 645023) cấp ngày 21.4.2011 do UBND quận T cấp cho ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng;

- Quyền sử dụng đất thửa 2303, tờ bản đồ số 7, diện tích 857,7m², loại đất T + LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00400 (số seri BĐ 645024) cấp ngày 21.4.2011 do UBND quận T cấp cho ông Nguyễn Văn T;

- Quyền sử dụng đất thửa số 677, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.900m², loại đất LUA theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00126 (số seri AB 430137) cấp ngày 22.4.2005 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn T₁ đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc khu vực M, phường N, quận Thốt Nốt, tp Cần Thơ.

Hơn nữa, Hợp đồng tín dụng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tính đến ngày 25.4.2022, ông T bà N còn nợ ngân hàng tiền nợ gốc 299.107.738 đồng và nợ lãi quá hạn 737.368.447 đồng. Nên ông T bà N có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng tổng nợ gốc và lãi quá hạn là 1.036.476.185 đồng là có căn cứ chấp nhận và phù hợp theo quy định tại điều 91 và khoản 1 điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

[5]. *Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ:*

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và Người liên quan thừa nhận có thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 2301, 2303 và 677 theo 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 301/2011/HĐTC-CN.TN ngày 14.9.2011. Tuy nhiên, bị đơn và Người liên quan thế chấp tài sản không đồng ý phát mãi để trả nợ vay Ngân hàng, còn người liên quan gồm ông T₂, ông D là người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất thì đồng ý phát mãi tài sản để thanh toán nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 301/2011/HĐTC-CN.TN ngày 14.9.2011 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường N ngày 14.9.2011 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T ngày 15.9.2011 thì chủ sử dụng đất là ông T bà N và ông T₁ bà S đã đồng ý thế chấp Quyền sử dụng đất số CH00399 ngày 21.4.2011 do ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng, số CH00400 ngày 21.4.2011 và số CH00126 ngày 22.4.2005 do ông Nguyễn Văn T₁ đứng tên quyền sử dụng tại khu vực M, phường N, quận T, tp Cần Thơ để đảm bảo vay 300.000.000 đồng. Trên cơ sở Hợp đồng thế chấp tài sản được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định nên có căn cứ khẳng định ông T bà N và ông T₁ bà S sử dụng tài sản của mình để thế chấp nhằm đảm bảo nợ vay tại ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật nên khi phát sinh tranh chấp đã dẫn đến phát sinh nghĩa vụ thế chấp tài sản. Mặt khác, theo thỏa thuận tại điều 7, 8 của các Hợp đồng thế chấp thì các bên thỏa thuận xử lý tài sản để thu hồi vốn vay khi nợ đến hạn trả mà ông T bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo xử lý nợ vay theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ pháp luật theo quy định tại khoản 2 điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Tuy nhiên, Qua thẩm định đất thế chấp thì hiện nay ông T₂ và ông D đang trực tiếp quản lý sử dụng canh tác lúa thửa 677. Do ông D nhận cầm cố nên được phát mãi tại giai đoạn thi hành án. Còn ông T đang canh tác diện tích 2.489,8m² do nhận chuyển nhượng. Nay ông T có nhu cầu tiếp tục được ổn định sử dụng theo hiện trạng nên đương sự được quyền ưu tiên mua lại khi phát mãi. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ án lệ số: 11/2017/AL ngày 14.12.2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) lại quyền sử dụng đất trên tại giai đoạn thi hành án tương ứng diện tích sử dụng như hiện trạng. Cụ thể: ông T được ưu tiên mua lại diện tích 2.489,8m² vị trí thửa 677¹ theo trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT ngày 24.3.2022.

[6]. Đối với ý kiến của bị đơn: cho rằng hiện nay đang gặp khó khăn về kinh tế nên không có khả năng trả nợ, yêu cầu trả dần đến khi dứt nợ. Hội đồng xét xử xét thấy, trên cơ sở nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không thỏa mãn ý kiến của bị đơn về yêu cầu này. Mặt khác yêu cầu trả dần của bị đơn không thuộc phạm vi giải quyết của Hội đồng xét xử nên yêu cầu trên được xem xét giải quyết tại giai đoạn thi hành án.

Từ những viện dẫn trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[7] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T₂ với ông T bà N (thửa 677) và việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T₁ bà S được giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên phát sinh tranh chấp.

[8] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính*: Do việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp nhiều lần, có ý nghĩa xác định nghĩa vụ phát mãi tại giai đoạn thi hành án nên các đương sự có nghĩa vụ chịu khoản chi phí này như sau: Nguyên đơn, bị đơn và người liên quan mỗi bên phải chịu $\frac{1}{4}$ chi phí, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng, ông T₂ nộp 4.500.000 đồng nên nguyên đơn/bị đơn/ông T₂/ông T₁ có nghĩa vụ thôi hoàn cho nguyên đơn 2.625.000 đồng.

[9]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

./ Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí giá ngạch là: 36.000.000 đồng + {3% x (1.036.476.185 đồng - 800.000.000 đồng)} = 43.094.285,55 đồng. Xét giảm 50% án phí do hoàn cảnh khó khăn về kinh tế được Ủy ban nhân dân phường Trung Nhứt xác nhận nên bị đơn còn phải nộp: 43.094.285,55 đồng x 50% = 21.547.142,775 đồng (*làm tròn 21.547.000 đồng*).

./ Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35, 92, 147, 228 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 317, điều 318 và điều 325 Bộ luật dân sự 2015.
- Điều 91, 94 và 95 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 17.6.2010.
- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.
- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22.02.2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.
- Án lệ số: 11/2017/AL ngày 14.12.2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phần Đ (có ông Võ Duy Thế P đại diện) đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị N về việc đòi nợ vay theo Hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tổng số tiền 1.036.476.185 đồng. Trong đó:

./ nợ gốc: 299.107.738 đồng;

/ nợ lãi quá hạn: 737.368.447 đồng (tính đến ngày 25.4.2022).

Ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị N phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng số: 301/2011/HĐHM/CN.TN ngày 15.9.2011 cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ kể từ ngày 26.4.2022 trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh theo lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị N không trả được nợ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán số nợ trên, cụ thể gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa số 2301, tờ bản đồ số 7, diện tích 490,8m², loại đất T + LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00399 (số seri BĐ 645023) cấp ngày 21.4.2011 do UBND quận T cấp cho ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc khu vực M, phường N, quận T, tp. Cần Thơ.

- Quyền sử dụng đất thửa 2303, tờ bản đồ số 7, diện tích 857,7m², loại đất T + LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00400 (số seri BĐ 645024) cấp ngày 21.4.2011 do UBND quận Thốt Nốt cấp cho ông Nguyễn Văn T₁ đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc khu vực M, phường N, quận T, tp. Cần Thơ.

- Quyền sử dụng đất thửa số 677, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.900m², loại đất LUA theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00126 (số seri AB 430137) cấp ngày 22.4.2005 do UBND quận T cấp cho ông Nguyễn Văn T₁ đứng tên quyền sử dụng - đất tọa lạc tại khu vực M, phường N, quận T, tp. Cần Thơ.

Trong đó, khi phát mãi tài sản thế chấp thửa 677 theo yêu cầu của Ngân hàng tại giai đoạn thi hành án thì: Ông Nguyễn Văn T₂ được ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) diện tích 2.489,8m² thuộc vị trí thửa 677¹.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 28/TTKTTNMT ngày 24.3.2022 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên, môi trường tp. Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

Nếu tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị N có nghĩa vụ tiếp tục trả thêm cho đến khi trả hết nợ.

3. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (02 công thửa 677) giữa ông T₂ với ông T, bà N và giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T₁, bà S được giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên phát sinh tranh chấp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

/ Ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị N phải nộp 21.547.000 đồng.

/ Nguyên đơn thương mại cổ phần Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 22.850.000 đồng theo phiếu thu số 0004074 ngày 22.10.2021 tại Chi cục dân sự Thi hành án quận T, thành phố Cần Thơ.

5. Về chi phí thẩm định tài sản và lệ phí Trích đo địa chính:

./ Nguyên đơn thương mại cổ phần Đ phải chịu 2.625.000 đồng - đã thực hiện xong.

./ Bị đơn ông T - bà N, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T₁-bà S với ông T₂ mỗi bên phải chịu 2.625.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này nên các đương sự trên có nghĩa vụ thối hoàn cho nguyên đơn số tiền trên.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án tại địa phương đề yêu cầu Tòa án nhân dân tp. Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án và 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 TP. Cần Thơ.
- VKSND quận Thốt Nốt.
- THA quận Thốt Nốt.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Điền