

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày: 29-3-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản, Hợp đồng thế
chấp tài sản là quyền sử dụng
đất giữa Ngân hàng Nông
Ngh nghiệp và Phát triển Nông
thôn Việt Nam với ông T,
bà T.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Đông Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Thành Hiệp

Bà Trần Việt Hồng Phượng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hồng Cẩm là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Quang – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất*” theo Quyết định Đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 30/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (AGRIBANK)

Địa chỉ: Số 2, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T V T, sinh ngày 26-3-1962 – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

CCCD số 091062000072 cấp ngày 16-7-2018

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần Mã số doanh nghiệp: 0100686174 đăng ký lần đầu ngày 26-02-2004, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 27-12-2019 của Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà N V T T – Chức vụ: Phó phụ trách điều hành Phòng Kế hoạch kinh doanh Agribank chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Số 314, đường L L, khóm H L IV, thị trấn A C, huyện C T, tỉnh An Giang.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần Mã số doanh nghiệp: 0100686174 đăng ký lần đầu ngày 26-02-2004, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 27-12-2019 của Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp; Quyết định về điều động, bổ nhiệm cán bộ số 744/QĐ-NHNo-TCTL ngày 11-5-2017, của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; Quyết định ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27-12-2019, của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; Quyết định về giao nhiệm vụ đối với cán bộ số 442/QĐ-NHNo-TCTL ngày 05-4-2022, của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; Giấy ủy quyền số 148/NHNo.CT ngày 16-6-2022 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 28-3-2023

2. Bị đơn: 1/ Ông H V T, sinh năm 1960

CMND số 351307619 công an tỉnh An Giang cấp ngày 09-11-2020

2/ Bà T T T, sinh ngày 02-4-1961

CMND số 350516000 công an tỉnh An Giang cấp ngày 05-01-2006

Nơi cư trú: Tổ 43, ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang.

Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông L V P, sinh năm 1960

CMND số 351333194 công an tỉnh An Giang cấp ngày 30-7-2013

2/ Bà H T S, sinh năm 1962

Nơi cư trú: Tổ 36, ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang.

Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và Bản tự khai ngày 24-02-2022, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông L T T đã trình bày; Biên bản hòa giải ngày 14-10-2022, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà N V T T đã trình bày; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 15-12-2022 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đ T T T trình bày:

1/ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và ông H V T, bà T T T (Giấy ủy quyền xác

lập ngày 27-12-2017 giữa bà T T T với ông H V T. Được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 27-12-2017, số công chứng: 1006, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và Giấy ủy quyền xác lập ngày 07-01-2019 giữa bà T T T với ông H V T. Được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 07-01-2019, số công chứng: 29, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) có ký kết các hợp đồng như sau:

1.1/ Hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD ngày 27-12-2017 có nội dung:

Số tiền vay: 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng)

Thời hạn vay: 5 năm

Mục đích vay: Sửa máy gặt đập liên hợp, đóng trệt vận chuyên.

Lãi suất cho vay: 11,5%/năm trên nợ gốc.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn đã thỏa thuận

Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi vay: Ngày 27-12-2018 trả nợ gốc 140.000.000đ

Ngày 27-12-2019 trả nợ gốc 140.000.000đ

Ngày 27-12-2020 trả nợ gốc 140.000.000đ

Ngày 27-12-2021 trả nợ gốc 140.000.000đ

Ngày 27-12-2022 trả nợ gốc 140.000.000đ

1.2/ Hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD ngày 07-01-2019 có nội dung:

Số tiền vay: 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng)

Thời hạn vay: 3 năm

Mục đích vay: Sửa máy cày.

Lãi suất cho vay: 11,5%/năm trên nợ gốc.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn đã thỏa thuận

Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi vay: Ngày 07-01-2020 trả nợ gốc 46.000.000đ

Ngày 07-01-2021 trả nợ gốc 46.000.000đ

Ngày 07-01-2022 trả nợ gốc 48.000.000đ

2/ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và ông H V T, bà T T T có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/HĐTC ngày 25-4-2017. Tài sản thế chấp là:

2.1/ Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số AC 875921, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01727/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 16-01-2006 đứng tên ông P V C, sinh năm 1985; bà P T L, sinh năm 1986. Thửa đất số 2208, tờ bản đồ số 1, diện tích: 4.840m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa. Đất tọa lạc: Ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Ngày 25-3-2016 chuyển nhượng cho ông H V T, sinh năm 1960; bà T T T, sinh năm 1961 theo hồ sơ số 000499.CN.001

2.2/ Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số I 907508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01307.QSDĐ/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 08-3-1997 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960. Thửa đất số 872 (720m²), 873 (72m²), 881 (3.024m²), 882 (1.080m²); tờ bản đồ số 01, diện tích: 4.896m², mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc: Xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang.

2.3/ 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 phát hành BĐ 614652, số vào sổ

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH07555 do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 01-6-2013 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960; bà T T T, sinh năm 1961. Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 12, diện tích: 2.778,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 600m², đất trồng cây lâu năm.178,8m². Đất tọa lạc: Ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang.

Được Văn Phòng Công chứng N T Q, tỉnh An Giang công chứng vào ngày 25-4-2017, số công chứng 441, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 25-4-2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD ngày 27-12-2017, kỳ trả nợ thứ 2 ngày 27-12-2019, ông T bà T không thực hiện việc trả nợ gốc 140.000.000đ

- Hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD ngày 07-01-2019, kỳ trả nợ thứ 1 ngày 07-01-2020, ông T bà T không thực hiện việc trả nợ gốc 46.000.000đ

Tính đến ngày 29-3-2023, ông H V T và bà T T T còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang như sau:

Vốn gốc: 700.000.000đ

Nợ lãi trong hạn: 236.596.482đ

Nợ lãi quá hạn: 63.351.032đ

Tổng cộng: 999.947.514đ

Nay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét:

1/ Buộc ông H V T, bà T T T có nghĩa vụ trả lại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tổng nợ gốc và lãi là 999.947.514đ (chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm mười bốn đồng), tạm tính đến ngày 29-3-2023.

2/ Buộc ông H V T, bà T T T phải thanh toán phần tiền lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD ngày 27-12-2017 và Hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD ngày 07-01-2019 cho đến khi tất toán khoản nợ vay;

3/ Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/HĐTC ngày 25-4-2017 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04A/PLHĐTC ngày 27-12-2017 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 02-8-2022 và Biên bản hòa giải ngày 14-10-2022, bị đơn ông H V T trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn

1/ Ông và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang có ký kết các hợp đồng như sau:

1.1/ Hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD ngày 27-12-2017 có nội dung:

Số tiền vay: 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng)

Thời hạn vay: 5 năm

Mục đích vay: Sửa máy gặt đập liên hợp, đóng trệt vận chuyển.

Lãi suất cho vay: 11,5%/năm trên nợ gốc.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn đã thỏa thuận

Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi vay: Ngày 27-12-2018 trả nợ gốc 140.000.000đ

Ngày 27-12-2019 trả nợ gốc 140.000.000đ

Ngày 27-12-2020 trả nợ gốc 140.000.000đ

Ngày 27-12-2021 trả nợ gốc 140.000.000đ

Ngày 27-12-2022 trả nợ gốc 140.000.000đ

1.2/ Hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD ngày 07-01-2019 có nội dung:

Số tiền vay: 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng)

Thời hạn vay: 3 năm

Mục đích vay: Sửa máy cày.

Lãi suất cho vay: 11,5%/năm trên nợ gốc.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn đã thỏa thuận

Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi vay: Ngày 07-01-2020 trả nợ gốc 46.000.000đ

Ngày 07-01-2021 trả nợ gốc 46.000.000đ

Ngày 07-01-2022 trả nợ gốc 48.000.000đ

2/ Ông, bà T T T và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/HĐTC ngày 25-4-2017. Tài sản thế chấp là:

2.1/ Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số AC 875921, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01727/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 16-01-2006 đứng tên ông P V C, sinh năm 1985; bà P T L, sinh năm 1986. Thửa đất số 2208, tờ bản đồ số 1, diện tích: 4.840m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa. Đất tọa lạc: Ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Ngày 25-3-2016 chuyển nhượng cho ông H V T, sinh năm 1960; bà T T T, sinh năm 1961 theo hồ sơ số 000499.CN.001

2.2/ Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số I 907508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01307.QSDĐ/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 08-3-1997 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960. Thửa đất số 872 (720m²), 873 (72m²), 881 (3.024m²), 882 (1.080m²); tờ bản đồ số 01, diện tích: 4.896m², mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc: Xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang.

2.3/ 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 phát hành BĐ 614652, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH07555 do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 01-6-2013 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960; bà T T T, sinh năm 1961. Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 12, diện tích: 2.778,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 600m², đất trồng cây lâu năm.178,8m². Đất tọa lạc: Ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang.

Được Văn Phòng Công chứng N T Q, tỉnh An Giang công chứng vào ngày 25-4-2017, số công chứng 441, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 25-4-2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD ngày 27-12-2017, kỳ trả nợ thứ 2 ngày 27-12-2019, ông không thực hiện việc trả nợ gốc 140.000.000đ

- Hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD ngày 07-01-2019, kỳ trả nợ thứ 1 ngày 07-01-2020, ông không thực hiện việc trả nợ gốc 46.000.000đ

Tính đến ngày 14-10-2022, ông còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang như sau:

Vốn gốc: 700.000.000đ

Nợ lãi trong hạn: 199.578.735đ

Nợ lãi quá hạn: 46.496.881đ

Tổng cộng: 946.075.615đ

Nay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang khởi kiện ông có ý kiến như sau:

Ông xác nhận có nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tổng nợ gốc và lãi là 946.075.615đ (tạm tính đến ngày 14-10-2022), ông đồng ý trả nợ, yêu cầu được gia hạn 5 tháng.

Ông đồng ý tiếp tục tính lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD ngày 27-12-2017 và Hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD ngày 07-01-2019 cho đến khi tất toán khoản nợ vay.

Ông đồng ý tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/HĐTC ngày 25-4-2017 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04A/PLHĐTC ngày 27-12-2017 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và nhiều lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn bà T T T; nhưng bà T vẫn không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại Biên bản hòa giải ngày 14-10-2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L V P, bà H T S trình bày: Ông bà không có ý kiến gì đối với việc vay tiền của ông H V T với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang.

Ông bà nhận chuyển nhượng của ông H V T phần đất có diện tích: 4.896m²; thửa đất số 872 (720m²), 873 (72m²), 881 (3.024m²), 882 (1.080m²); tờ bản đồ số 01; mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc: Xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số I 907508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01307.QSDĐ/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 08-3-1997 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960 vào năm 1999, chưa làm thủ tục sang tên, có lập giấy tay, giá chuyển nhượng là 62,5 chỉ vàng 24 kara, ông bà đã trả đủ vàng cho ông T và nhận đất canh tác từ đó cho đến nay. Việc ông T, bà T thế chấp vay vốn ngân hàng ông bà có biết. Ông bà có ý kiến sẽ giải quyết sau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông bà đồng ý bàn giao đất nếu đất bị phát mãi thi hành án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang phát biểu quan điểm như sau:

1/Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

2/Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn trả lại nguyên đơn vốn gốc: 700.000.000đ, nợ tiền lãi trong hạn: 236.596.482đ, nợ tiền lãi quá hạn: 63.351.032đ, tổng cộng: 999.947.514đ.

Tiếp tục tính lãi theo hợp đồng cho đến khi bị đơn trả xong nợ.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc thi hành án.

Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bàn giao đất để đảm bảo cho việc thi hành án.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà N V T T; bị đơn ông H V T, bà T T T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L V P, bà H T S; Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông T, bà T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P, bà S vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung đối với người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T; bị đơn ông T, bà T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P, bà S.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Căn cứ vào đơn khởi kiện, đối chiếu quy định của pháp luật tại Điều 463, Điều 317 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự mà cụ thể là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

[3] *Về thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ địa chỉ bị đơn, đối chiếu với quy định của pháp luật tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[4] *Về thời hiệu khởi kiện:* Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD ngày 27-12-2017; Chứng từ giao dịch giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang với ông H V T ngày 28-12-2017, số tiền 700.000.000đ, số hóa đơn 12280047000039; Hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD ngày 07-01-2019; Chứng từ giao dịch giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang với ông H V T ngày 09-01-2019, số tiền 140.000.000đ, số

hóa đơn 01090045000051; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/HĐTC ngày 25-4-2017, giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang với ông H V T, bà T T T, số công chứng 441, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 25-4-2017. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 25-4-2017; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04A/PLHĐTC ngày 27-12-2017, giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang với ông H V T, bà T T T, số công chứng 1976, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 28-12-2017 và Biên bản lấy lời khai của ông H V T ngày 02-8-2022. Ngày 27-12-2019, ông T không thực hiện việc trả nợ vay theo thỏa thuận; ngày 24-02-2022, nguyên đơn khởi kiện. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 429; Điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; khoản 1, 2 Điều 184 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện (Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm).

[5] *Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD ngày 27-12-2017 và Chứng từ giao dịch giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang với ông H V T ngày 28-12-2017, số tiền 700.000.000đ, số hóa đơn 12280047000039;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD ngày 07-01-2019 và Chứng từ giao dịch giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang với ông H V T ngày 09-01-2019, số tiền 140.000.000đ, số hóa đơn 01090045000051;

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/HĐTC ngày 25-4-2017, giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang với ông H V T, bà T T T, số công chứng 441, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 25-4-2017. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 25-4-2017 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04A/PLHĐTC ngày 27-12-2017, giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang với ông H V T, bà T T T, số công chứng 1976, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 28-12-2017;

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 24-02-2022;

Căn cứ Biên bản lấy lời khai của ông H V T ngày 02-8-2022,

Từ căn cứ trên có cơ sở kết luận:

1/ Vào ngày 27-12-2017, giữa nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang và ông H V T, bà T T T (Giấy ủy quyền xác lập ngày 27-12-2017 giữa bà T T T với ông H V T. Được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 27-12-2017, số công

chứng: 1006, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) có xác lập hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD với số tiền vay: 700.000.000 đồng; thời hạn vay: 5 năm, từ ngày 27-12-2017 đến ngày 27-12-2022; lãi suất cho vay trong hạn: 11,5%/năm trên nợ gốc; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn đã thỏa thuận; mục đích vay: Sửa máy gặt đập liên hợp, đóng trệt vận chuyển; Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi vay: Ngày 27-12-2018 trả nợ gốc 140.000.000đ; ngày 27-12-2019 trả nợ gốc 140.000.000đ; ngày 27-12-2020 trả nợ gốc 140.000.000đ; ngày 27-12-2021 trả nợ gốc 140.000.000đ; ngày 27-12-2022 trả nợ gốc 140.000.000đ;

2/ Vào ngày 07-01-2019, giữa nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang và ông H V T, bà T T T (Giấy ủy quyền xác lập ngày 07-01-2019 giữa bà T T T với ông H V T. Được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 07-01-2019, số công chứng: 29, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) có xác lập hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD với số tiền vay: 140.000.000 đồng; thời hạn vay: 3 năm, từ ngày 07-01-2019 đến ngày 07-01-2022; lãi suất cho vay trong hạn: 11,5%/năm trên nợ gốc; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn đã thỏa thuận; mục đích vay: Sửa máy cày; Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi vay: Ngày 07-01-2020 trả nợ gốc 46.000.000đ; ngày 07-01-2021 trả nợ gốc 46.000.000đ; ngày 07-01-2022 trả nợ gốc 48.000.000đ;

3/ Vào ngày 25-4-2017, giữa nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang và ông H V T, bà T T T có xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/HĐTC. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số AC 875921, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01727/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 16-01-2006 đứng tên ông P V C, sinh năm 1985; bà P T L, sinh năm 1986. Thửa đất số 2208, tờ bản đồ số 1, diện tích: 4.840m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa. Đất tọa lạc: Ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Ngày 25-3-2016 chuyển nhượng cho ông H V T, sinh năm 1960; bà T T T, sinh năm 1961 theo hồ sơ số 000499.CN.001; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số I 907508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01307.QSDĐ/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 08-3-1997 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960. Thửa đất số 872 (720m²), 873 (72m²), 881 (3.024m²), 882 (1.080m²); tờ bản đồ số 01, diện tích: 4.896m², mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc: Xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang và 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 phát hành BĐ 614652, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH07555 do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 01-6-2013 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960; bà T T T, sinh năm 1961. Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 12, diện tích: 2.778,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 600m², đất trồng cây lâu năm 178,8m². Đất tọa lạc: Ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Được Văn Phòng Công chứng N T Q, tỉnh An Giang công chứng vào ngày 25-4-2017, số công chứng 441, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 25-4-2017.

4/ Vào ngày 27-12-2017, giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang với ông H V T, bà T T T có xác lập Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04A/PLHĐTC, được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 28-12-2017, số công chứng 1976, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Trong quá trình vay tiền ông T đã trả được vốn và lãi của kỳ trả nợ của ngày 27-12-2018 và kỳ trả nợ của ngày 07-01-2020. Từ kỳ trả nợ của ngày 27-12-2019 và ngày 07-01-2021 cho đến nay ông T không thực hiện việc trả nợ vay và trả lãi theo hợp đồng. Ông T không thực hiện nghĩa vụ trả lại vốn vay cũng như trả lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Xét Hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD ngày 27-12-2017 và Hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD ngày 07-01-2019. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 463 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 17 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; thì hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn đã tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể, nội dung; không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng vay tài sản trên có hiệu lực pháp luật.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/HĐTC ngày 25-4-2017, được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang với ông H V T, bà T T T, được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 25-4-2017, số công chứng 441, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 25-4-2017. Thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số AC 875921, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01727/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 16-01-2006 đứng tên ông P V C, sinh năm 1985; bà P T L, sinh năm 1986. Thửa đất số 2208, tờ bản đồ số 1, diện tích: 4.840m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa. Đất tọa lạc: Ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Ngày 25-3-2016 chuyển nhượng cho ông H V T, sinh năm 1960; bà T T T, sinh năm 1961 theo hồ sơ số 000499.CN.001; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số I 907508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01307.QSDD/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 08-3-1997 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960. Thửa đất số 872 (720m²), 873 (72m²), 881 (3.024m²), 882 (1.080m²); tờ bản đồ số 01, diện tích: 4.896m², mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc: Xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 614652, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH07555 do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 01-6-2013 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960; bà T T T, sinh năm 1961. Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 12, diện tích: 2.778,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 600m², đất trồng cây lâu năm 178,8m². Đất tọa lạc: Ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều

317, 319, 500, 501 và 502 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; Điểm a khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể, nội dung; không trái đạo đức xã hội; Do đó hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật.

[5.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn:*

[5.1.1] *Đối với việc trả nợ gốc và lãi:* Do hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực pháp luật và đây là hợp đồng vay có kỳ hạn, nguyên đơn đã giao đủ tiền, khi đến hạn thanh toán, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Nay nguyên đơn có yêu cầu nhận lại một lần vốn vay là 700.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 236.596.482 đồng, tiền lãi quá hạn là 63.351.032 đồng, tổng cộng là 999.947.514 đồng, tính đến ngày 29-3-2023.

Xét quan hệ tranh chấp trên, bị đơn là người có lỗi đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là thực hiện việc đóng lãi cũng như trả lại vốn vay theo thỏa thuận khi đến hạn. Việc vi phạm này ít nhiều làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 463, 464, 465, 466, 467, 468 và 470 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Các Điều 91, 94 và 95 của Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2010; Mục 3 Phần I của Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT-BTP-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 19-6-1997; Điều 1 của Thông tư số 20/2012/TT-NHNN ngày 08-6-2012 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; Các Điều 10, 11, 12, 13, 16, 17, 24 và 25 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; Thì yêu cầu của nguyên đơn được nhận lại một lần vốn vay và tiền lãi bị đơn còn nợ là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.1.2] *Đối với yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng:* Do hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực pháp luật và đây là hợp đồng tín dụng dài hạn. Nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận lãi suất, bị đơn đã không trả vốn vay và tiền lãi đúng kỳ hạn theo thỏa thuận hợp đồng. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 468 và Điều 470 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Mục 3 Phần I của Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT-BTP-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 19-6-1997; Điều 1 của Thông tư số 20/2012/TT-NHNN ngày 08-6-2012 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước; Điều 11 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước. Thì yêu cầu của nguyên đơn được tính lãi theo hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật; Do đó được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.1.3] *Đối với việc yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc thi hành án:* Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/HĐTC ngày 25-4-2017 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất số 04A/PLHĐTC ngày 27-12-2017, được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang với ông H V T, bà T T T; được Văn Phòng Công chứng N T Q công chứng ngày 25-4-2017 và ngày 28-12-2017. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 25-4-2017 có hiệu lực pháp luật. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322 và 323 của Bộ Luật Dân sự năm 2015. Thì yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.2] *Đối với bị đơn ông H V T trình bày:* Thống nhất và đồng ý trả cho nguyên đơn vốn vay và tiền lãi còn nợ, đồng ý tính lãi theo hợp đồng, nhưng yêu cầu được gia hạn 5 tháng kể từ ngày 14-10-2022, không được nguyên đơn chấp nhận. Đến thời điểm hiện tại đã quá hạn theo yêu cầu gia hạn của bị đơn, nhưng bị đơn cũng không thực hiện việc trả nợ. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 463, 464, 465, 466, 467, 468 và 470 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì yêu cầu của bị đơn không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.3] *Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L V P, bà H T S trình bày:* Ông bà nhận chuyển nhượng của ông H V T phần đất có diện tích: 4.896m²; thửa đất số 872 (720m²), 873 (72m²), 881 (3.024m²), 882 (1.080m²); tờ bản đồ số 01; mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc: Xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số I 907508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01307.QSDD/cG do UBND huyện Châu Thành, tỉnh An Giang cấp ngày 08-3-1997 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960 vào năm 1999, chưa làm thủ tục sang tên, có lập giấy tay, giá chuyển nhượng là 62,5 chỉ vàng 24 kara, ông bà đã trả đủ vàng cho ông T và nhận đất canh tác từ đó cho đến nay. Việc ông T bà T thế chấp vay vốn ngân hàng ông bà có biết. Ông bà có ý kiến sẽ giải quyết sau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông bà đồng ý bàn giao đất nếu đất bị phát mãi thi hành án. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét buộc ông L V P, bà H T S có nghĩa vụ trả lại ông H V T, bà T T T diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 4.896m².

[6] *Về án phí:* Đối chiếu với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền 999.947.514 đồng nên bị đơn phải chịu 41.998.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Xét đơn xin xác nhận người cao tuổi, xin miễn, giảm án phí dân sự sơ thẩm ngày 28-3-2023 của bị đơn. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội

khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 của Luật Người cao tuổi, Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

[7] *Về quyền kháng cáo*: Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

Nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang có người đại diện hợp pháp là bà N V T T; bị đơn ông H V T, bà T T T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L V P, bà H T S vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 184; Các Điều 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 429; 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 500, 501, 502 và Điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Điều 167 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 91, 94 và 95 của Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Điểm a khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Mục 3 Phần I của Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT-BTP-BTC-TANDTC-VKSNDTC ngày 19-6-1997;

Điều 1 của Thông tư số 20/2012/TT-NHNN ngày 08-6-2012 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước;

Các Điều 10, 11, 12, 13, 16, 17, 24 và 25 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước;

Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15; khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang.

[2] Buộc bị đơn ông H V T, bà T T T phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang như sau: Vốn vay là 700.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 236.596.482

đồng, tiền lãi quá hạn là 63.351.032 đồng, tổng cộng là 999.947.514 đồng (chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm mười bốn đồng), tính đến ngày 29-3-2023.

[3] kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 29-3-2023, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay (Hợp đồng tín dụng số 04/HĐTD ngày 27-12-2017 và Hợp đồng tín dụng số 05/HĐTD ngày 07-01-2019).

[4] Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/HĐTC ngày 25-4-2017 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04A/PLHĐTC ngày 27-12-2017, được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang và ông H V T, bà T T T; được Văn Phòng Công chứng N T Q, tỉnh An Giang công chứng vào ngày 25-4-2017, số công chứng 441, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh C T, tỉnh An Giang ngày 25-4-2017. Thế chấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số AC 875921, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01727/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 16-01-2006 đứng tên ông P V C, sinh năm 1985; bà P T L, sinh năm 1986. Thửa đất số 2208, tờ bản đồ số 1, diện tích: 4.840m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa. Đất tọa lạc: Ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Ngày 25-3-2016 chuyển nhượng cho ông H V T, sinh năm 1960; bà T T T, sinh năm 1961 theo hồ sơ số 000499.CN.001; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số I 907508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01307.QSDĐ/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 08-3-1997 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960. Thửa đất số 872 (720m²), 873 (72m²), 881 (3.024m²), 882 (1.080m²); tờ bản đồ số 01, diện tích: 4.896m², mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc: Xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 614652, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH07555 do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 01-6-2013 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960; bà T T T, sinh năm 1961. Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 12, diện tích: 2.778,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 600m², đất trồng cây lâu năm 178,8m². Đất tọa lạc: Ấp B A 1, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang; để đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án của ông H V T đối với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[5] Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L V P, bà H T S trả lại bị đơn ông H V T, bà T T T phần đất có diện tích 4.896m²; thửa đất số 872 (720m²), 873 (72m²), 881 (3.024m²), 882 (1.080m²); tờ bản đồ số 01; mục đích

sử dụng: 2L. Đất tọa lạc: Xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số I 907508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01307.QSDD/cG do UBND huyện C T, tỉnh An Giang cấp ngày 08-3-1997 đứng tên ông H V T, sinh năm 1960

[6] Khi bị đơn ông H V T, bà T T T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ mà không phải phát mãi tài sản, thì nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp trả lại tài sản thế chấp cho bị đơn ông H V T, bà T T T.

[7] *Về án phí:*

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang 19.102.000 đồng (mười chín triệu một trăm linh hai ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003100 ngày 18-4-2022 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông H V T, bà T T T.

[8] *Về quyền kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện C T, tỉnh An Giang có người đại diện hợp pháp là bà N V T T; bị đơn ông H V T, bà T T T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L V P, bà H T S vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:

- Các đương sự (để thi hành);
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
- Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành;
- Phòng Kiểm tra Nghiệp vụ - Thi hành án, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lý Đông Hoà