

Bản án số: 28/2023/DS-ST

Ngày: 22- 9 - 2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”

và “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Văn Hựu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

2. Bà Lê Thị Linh Phượng.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thái Hưng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2023/TLST - DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S ; Địa chỉ: số G, T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội .

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Quang V, sinh năm: 1980; Trú tại: số F Quốc lộ A, khu phố C, phường B, thành phố T, tỉnh Long An là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản Ủy quyền ngày 28/2/2023) (có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh Trần Văn T, sinh năm: 1986 và chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1985; Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An (có mặt)

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

- Anh Trần Thái T2, sinh năm: 1989, địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt)

- Bà Phan Thị T3, sinh năm: 1979, địa chỉ: ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt)

- Bà Đặng Thị L, sinh năm: 1961, địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 02 năm 2023 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Quang V trình bày:

Ngày 09/10/2018, Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh L1 đã cho anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 271/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.131200. Theo hợp đồng, Ngân hàng đồng ý cho anh T, chị T1 vay số tiền là 568.000.000.000 đồng, giải ngân vào ngày 10/10/2018, thời hạn cho vay là 96 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 10/10/2026; Mục đích vay vốn là vay tiêu dùng mua vật dụng gia đình, lãi suất là 10,5% năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay và lãi suất chậm trả 10% năm. Phương thức trả nợ vay là 01 tháng trả 01 lần số tiền 3.000.000 đồng vào ngày 25 tây hàng tháng, trả lãi phát sinh vào ngày 25 hàng tháng, trả lần đầu tiên vay và tiền lãi vào ngày 25/11/2018.

Để đảm bảo khoản vay này, anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 ký Hợp đồng thế chấp số 195/2018/HĐTC-CN/SHB.131200 và Hợp đồng thế chấp số 196/2018/HĐTC-BTB/SHB.131200 ngày 09/10/2018 đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất, thửa đất số 938 tờ bản đồ số 5, diện tích 198m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530704; thửa đất 886 tờ bản đồ số 5, diện tích 400m², loại đất: đất ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530705 do anh Trần Văn T đứng tên; thửa đất số 230 tờ bản đồ số 2, diện tích 810m², loại đất: ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237072 và thửa đất 234 tờ bản đồ số 2, diện tích 10.316m², loại đất: đất trồng lúa nước, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237071 do anh Trần Thái T2 đứng tên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh T, chị T1 đã trả được 32 lần thành tiền là 96.000.000 đồng tiền vay, tiền lãi là 61.334.509 đồng. Sau đó, do anh T, chị T1 vi phạm thời hạn nghĩa vụ trả tiền kể từ kỳ 33 cho đến nay. Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu:

- Anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 phải liên đới thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP S thông qua Chi nhánh L1 với tổng số tiền là 788.337.378 đồng. Trong đó: Tiền nợ vốn vay là: 472.000.000 đồng; Nợ tiền lãi trong hạn được tính từ ngày 10/10/2018 đến ngày 22/9/2023 thành tiền là 320.476.224 đồng, được trừ vào số tiền lãi đã trả là 61.334.509 đồng, tiền lãi còn phải trả là 259.141.715 đồng, Nợ lãi quá hạn được tính đến ngày 22/9/2023 thành tiền là 57.680.569, được trừ vào tiền lãi đã trả là 484.906 đồng, tiền lãi quá hạn còn phải trả là 57.195.663 đồng. Đồng thời, Ngân hàng

TMCP S yêu cầu tiếp tục tính lãi suất từ ngày 23/9/2023 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng TMCP S tương ứng với số tiền nợ gốc và thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán hết tất cả mọi khoản nợ.

- Trường hợp anh T, chị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị tiếp tục thực hiện và xử lý các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 195/2018/HĐTC-CN/SHB.131200 và Hợp đồng thế chấp số 196/2018/HĐTC-BTB/SHB.131200 ngày 09/10/2018 để đảm bảo Thi hành án.

Bị đơn anh Trần Văn T trình bày:

Anh thống nhất với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh L1, anh và vợ là chị Nguyễn Thị Thanh T1 có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng vào ngày 09/10/2018, để vay số tiền 568.000.000 đồng, nhận tiền ngày 10/10/2018, thời gian vay, lãi suất và mục đích vay, cũng như số tiền gốc, lãi đã trả như lời trình bày của đại diện phía Ngân hàng, khi vay vợ chồng anh có thế chấp quyền sử dụng đất : Thửa đất số 938 tờ bản đồ số 5, diện tích 198m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530704 ngày 26/8/2013 và thửa đất 886 tờ bản đồ số 5, diện tích 400m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530705 ngày 26/8/2013 đều do anh Trần Văn T đứng tên; thửa đất số 230 tờ bản đồ số 2, diện tích 810m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237072 ngày 28/7/2014 và thửa đất 234 tờ bản đồ số 2, diện tích 10.316m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237071 ngày 28/7/2014 đều do anh Trần Thái T2 đứng tên. Nay anh T đồng ý và liên đới chị Nguyễn Thị Thanh T1 trả cho Ngân hàng T4 số tiền là 788.337.378 đồng, trong đó tiền vốn vay còn nợ 472.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 259.141.715 đồng, nợ tiền lãi quá hạn là 57.195.663 đồng. Hiện hoàn cảnh gia đình đang gặp khó khăn nên anh xin gia hạn trong 03 tháng sẽ trả hết số nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày: chị là vợ của anh Trần Văn T, chị thống nhất với trình bày của anh T, chị không có ý kiến hay trình bày bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thái T2 trình bày: Anh là em ruột của anh Trần Văn T, anh thống nhất với trình bày của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng, trình bày của anh T về số tiền vay theo hợp đồng tín dụng cũng như thống nhất về tài sản là các thửa đất do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của anh T, chị T1. Trường hợp anh T, chị T1 không trả được tiền cho Ngân hàng, anh đồng ý để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản trên, anh có cho chị Phan Thị T3 thuê lại nhưng hiện nay các bên đã thỏa thuận xong về tiền thuê đất, không có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L trình bày: Bà là mẹ ruột của anh T2 và anh T, hiện bà đang sinh sống chung với anh T2 trên phần đất anh T2 đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của anh T, chị T1 đối với Ngân hàng, các thửa đất trên hiện anh T2 là người quản lý cũng như đứng tên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không có ý kiến gì về hợp đồng thế chấp của anh T2 đối với các thửa đất nêu trên, trường hợp anh T, chị T1 không trả nợ được cho Ngân hàng thì bà yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật, không có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị T3 trình bày: Tại biên bản ghi lời khai và tại tòa trường trình ngày 23/8/2023 chị Phan Thị T3 có thuê đất tại thửa 234, diện tích 10.316m², tờ bản đồ số 02 của anh Trần Thái T2. Nay các bên đã thỏa thuận xong và không tranh chấp Hợp đồng thế chấp giữa anh T2 với Ngân Hàng.

Ngân Hàng TMCP S khởi kiện anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 về việc tranh chấp “Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

+ Ngày 09/10/2018 anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 ký hợp đồng tín dụng số 271/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.131200 với Ngân hàng TMCP S để vay số tiền 568.000.000 đồng, nhận tiền ngày 10/10/2018, thời hạn vay 96 tháng, lãi suất 10,5% năm và có điều chỉnh biên độ lãi suất, lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất vay trong hạn. Mục đích vay là tiêu dùng mua vật dụng gia đình. Phương thức trả nợ định kỳ hàng tháng, trả lần đầu vào ngày 25/11/2018. Để đảm bảo khoản vay, anh T, chị T1 ký kết Hợp đồng thế chấp số 195/2018/HĐTC-CN/SHB.131200 và Hợp đồng thế chấp số 196/2018/HĐTC-BTB/SHB.131200 ngày 09/10/2018, thửa đất số 938 tờ bản đồ số 5, diện tích 198m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530704; thửa đất 886 tờ bản đồ số 5, diện tích 400m², loại đất: đất ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530705 do anh Trần Văn T đứng tên; thửa đất số 230 tờ bản đồ số 2, diện tích 810m², loại đất: ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237072 và thửa đất 234 tờ bản đồ số 2, diện tích 10.316m², loại đất: đất trồng lúa nước, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237071 do anh Trần Thái T2 đứng tên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh T, chị T1 trả tiền gốc và tiền lãi đến kỳ 32, từ kỳ 33 đến nay anh T, chị T1 vi phạm về trả vốn vay, tiền lãi của Hợp đồng tín dụng. Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu anh T, chị T1 phải liên đới trả tổng số tiền là 788.337.378 đồng. Trong đó: Tiền nợ vốn vay là: 472.000.000 đồng; Nợ tiền lãi trong hạn là 259.141.715 đồng, N lãi quá hạn là 57.195.663 đồng. Đồng thời phải tiếp tục tính lãi suất theo thỏa thuận từ ngày 23/9/2023 đến khi thanh toán xong khoản nợ. Anh Tài, chị T1 đồng ý trả

số tiền theo yêu cầu của Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn.

Anh Tài, chị T1 xin gia hạn trả dần, Ngân hàng không đồng ý nên không có căn cứ xem xét.

+ Hợp đồng thế chấp số 195/2018/HĐTC-CN/SHB.131200 và Hợp đồng thế chấp số 196/2018/HĐTC-BTB/SHB.131200 ngày 09/10/2018, thửa đất số 398 tờ bản đồ số 5, diện tích 198m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530704; thửa đất 886 tờ bản đồ số 5, diện tích 400m², loại đất: đất ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530705 do anh Trần Văn T đứng tên; thửa đất số 230 tờ bản đồ số 2, diện tích 810m², loại đất: ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237072 và thửa đất 234 tờ bản đồ số 2, diện tích 10.316m², loại đất: đất trồng lúa nước, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237071 do anh Trần Thái T2 đứng tên để đảm bảo khoản vay nêu trên. Hiện những người có quyền lợi nghĩa vụ không liên quan đến các tài sản đảm bảo trên không yêu cầu và việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đúng quy định của pháp luật, do đó có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử công nhận 02 hợp đồng thế chấp trên.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 92, 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP S với anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngân hàng TMCP S khởi kiện anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1. Trong quá trình giải quyết vụ án phát hiện thửa đất 234, tờ bản đồ số 02 đã thế chấp Ngân hàng nhưng anh T2 cho chị Phan Thị T3 thuê, thửa đất 230 có bà Đặng Thị L đang sinh sống. Căn cứ vào Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa bà Đặng Thị L, chị Phan Thị T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Chị Phan Thị T3 có đơn xin giải quyết vắng mặt, bà L, anh T2 có mặt tại phiên tòa ngày 19/9/2023 nhưng có đơn xin vắng mặt ngày 22/9/2023. Xét thấy việc vắng mặt của bà L, chị T3, anh T2 phù hợp theo Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết để anh T, chị T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP S thông qua Chi nhánh L1 tổng số số tiền là 788.337.378 đồng, trong đó tiền vốn vay còn nợ 472.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 259.141.715 đồng, nợ tiền lãi quá hạn là 57.195.663 đồng; và giải quyết anh T, chị T1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 23/9/2023 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng TMCP S tương ứng với số tiền nợ gốc và thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán hết tất cả mọi khoản nợ. Đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Anh Tài, chị T1 thừa nhận còn nợ và đồng ý trả theo yêu cầu của Ngân hàng, nhưng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 nên anh, chị mới mất khả năng thanh toán từng lần, nay tiếp tục xin Ngân hàng gia hạn hoặc cho trả dần.

[2.2] Hợp đồng tín dụng số 271/2018/HĐTDTDH.CN/SHB.131200 ngày 09/10/2018 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh L1 với anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, liên tục không trả nợ trong nhiều kỳ. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng anh T, chị T1 vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 22/9/2023, tổng số tiền anh T, chị T1 còn nợ Ngân hàng TMCP S là 788.337.378 đồng, trong đó tiền vốn vay còn nợ 472.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 259.141.715 đồng, nợ tiền lãi quá hạn là 57.195.663 đồng. Do anh T, chị T1 vi phạm các nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng nên Ngân hàng TMCP S đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết để anh T, chị T1 phải trả số tiền còn nợ nói trên là phù hợp với Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Về lãi suất: Đối với khoản tiền lãi mà Ngân hàng tạm tính đến ngày 22/9/2023 tổng số tiền là 316.337.378 đồng, trong đó tiền lãi trong hạn là 259.141.715 đồng, tiền lãi quá hạn là 57.195.663 đồng. Do anh T, chị T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu phải trả lãi theo Hợp đồng tín dụng là 10,5%/năm/trên số tiền nợ gốc là 472.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 150%/năm của lãi suất cho vay. Việc Ngân hàng áp dụng mức lãi suất và đề nghị anh T, chị T1 phải trả là phù hợp với Điều 1 quy định về lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn của Hợp đồng tín dụng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8, 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 23/9/2023 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 271/2018/HĐTDTDH-

CN/SHB.131200 ngày 09/10/2018 cho đến khi anh T, chị T1 thanh toán xong khoản nợ.

[2.4] Về tài sản thế chấp: Trường hợp anh T, chị T1 không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng nói trên thì tài sản thế chấp quyền sử dụng đất, thửa đất số 938 tờ bản đồ số 5, diện tích 198m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530704; thửa đất 886 tờ bản đồ số 5, diện tích 400m², loại đất: đất ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530705 do anh Trần Văn T đứng tên; thửa đất số 230 tờ bản đồ số 2, diện tích 810m², loại đất: ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237072 và thửa đất 234 tờ bản đồ số 2, diện tích 10.316m², loại đất: đất trồng lúa nước, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237071 do anh Trần Thái T2 đứng tên được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Bà L, anh T2, chị T3 không có tranh chấp đối với các hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP S với anh T, chị T1 và anh T2 nên không đề cập xem xét.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đại diện của nguyên đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ các thửa đất được thế chấp cho Ngân hàng TMCP S. Việc xem xét thẩm định các thửa đất được thế chấp là đúng quy định. Theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận nên anh T, chị T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 2.500.000 đồng, Ngân hàng TMCP S đã nộp tạm ứng nên anh T, chị T1 liên đới trả lại cho Ngân hàng TMCP S thông qua Chi nhánh L1 số tiền 2.500.000 đồng.

[5] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S được chấp nhận nên bị đơn là anh T, chị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; mức án phí là 5% đối với số tiền 400.000.000 đồng, đối với số tiền vượt trên 400.000.000 đồng mức án phí là 4% và 300.000 đồng án phí Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 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;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp "*Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*" giữa Ngân hàng TMCP S đối với anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1.

Anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 phải liên đới trả cho Ngân hàng TMCP S thông qua Chi nhánh L1 số tiền tạm tính đến ngày 22/9/2023 là 788.337.378 đồng (trong đó: Nợ tiền vay là 472.000.000 đồng + nợ lãi trong hạn là 259.141.715 đồng + nợ lãi quá hạn là 57.195.663 đồng = 788.337.378 đồng).

Lãi suất được tính tiếp tục kể từ ngày 23/9/2023 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 271/2018/HĐTDTDH-CN/SHB.131200 ngày 09/10/2018 cho đến khi anh T, chị T1 thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp anh T, chị T1 không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng nói trên, thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 195/2018/HĐTC-CN/SHB.131200 và Hợp đồng thế chấp số 196/2018/HĐTC-BTB/SHB.131200 ngày 09/10/2018, có các thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5, diện tích 198m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530704; thửa đất 886 tờ bản đồ số 5, diện tích 400m², loại đất: đất ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 530705 do anh Trần Văn T đứng tên; thửa đất số 230 tờ bản đồ số 2, diện tích 810m², loại đất: ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237072 và thửa đất 234 tờ bản đồ số 2, diện tích 10.316m², loại đất: đất trồng lúa nước, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237071 do anh Trần Thái T2 đứng tên được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định: Anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 liên đới trả cho Ngân hàng TMCP S thông qua Chi nhánh L1 số tiền 2.500.000 đồng.

3. Về án phí:

Anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu 35.833.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S 16.878.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003960 ngày 28/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh/Huyện;
- Chi cục THA DS;
- Các đ/s;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Lê Văn Hựu