

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN MỸ TÚ  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 43/2022/DS-ST

Ngày: 20 - 12 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Thành Đạt.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Hoàng Diệt.

Ông Lý Thanh Chiêu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Khánh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022, tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 78/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần P. Địa chỉ trụ sở: số xx1 và số xx Lê D, Phường B, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. (Vắng mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn N - Trưởng nhóm thu hồi nợ hiện trường – Ngân hàng Thương mại cổ phần P - Chi nhánh Sóc Trăng. Địa chỉ: Số xx, Đường T, Phường x, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền lập ngày 13-01-2022), (Có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Trương Thị Ngọc C, sinh năm 1975; (Vắng mặt)

2. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông Trương Văn Th, sinh năm 1930; (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1932. (Vắng mặt)
  3. Anh Trương Quốc Kh; (Vắng mặt)
  4. Chị Huỳnh Thị Đ; (Vắng mặt)
  5. Cháu Trương Thị Huỳnh N, sinh năm 2004; (Vắng mặt)
  6. Cháu Trương Hải Đ, sinh năm 2007. (Vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của cháu Trương Hải Đ: Anh Trương Quốc Kh, chị Huỳnh Thị Đ là cha mẹ ruột của cháu Đ. Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 01 năm 2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Lâm Văn N trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần P (viết tắt là Ngân hàng P) và bà Trương Thị Ngọc C, ông Huỳnh Văn D đã giao kết Hợp đồng tín dụng số 0478/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 08-7-2019, Khế ước nhận nợ số 0478.01/2019/KUNN-OCB-CN ngày 10-7-2019. Theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ Ngân hàng P cho bà C, ông D vay tiền, cụ thể:

Số tiền vay: 150.000.000 đồng. Mục đích vay: Vay tiêu dùng gia đình có tài sản đảm bảo. Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày 10-7-2019. Lãi suất vay trong hạn: Trong 06 tháng đầu lãi suất vay 10%/năm, từ tháng thứ 07 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 10-01-2020 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất (trong đó: Lãi suất cơ sở bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất do Ngân hàng P công bố tại thời điểm tính lãi; biên độ lãi suất tối thiểu 04%/năm). Lãi suất vay quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay cho bà C, ông D theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, ông Thuận, bà Phấn đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại ấp Phương Hòa 1, xã Hưng Phú, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB926940 do UBND huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19-12-2011 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0323/2016/BĐ đã được Văn phòng công chứng Ba Xuyên công chứng, đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vào ngày 10-7-2019 Ngân hàng P đã giải ngân cho bà C, ông D số tiền vốn vay 150.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, kể từ ngày 10-7-2019. Trả nợ gốc 01 tháng/lần, định kỳ vào ngày 10 hàng tháng, mỗi tháng trả số tiền 2.500.000 đồng. Trả nợ lãi 01 tháng/lần, định kỳ vào ngày 10 hàng tháng, theo dư nợ thực tế. Tính đến ngày khởi kiện (ngày 13-01-2022) bà C, ông D đã trả cho Ngân hàng P số tiền vốn vay là 57.500.000 đồng và tiền lãi là 27.067.349 đồng. Còn nợ vốn vay số tiền 92.500.000 đồng và nợ tiền lãi số tiền 7.920.201 đồng. Ngân hàng P đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán, bà C, ông D nhiều lần cam kết thanh toán tiền vay nhưng vẫn không thực hiện.

Do đó, Ngân hàng P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà C, ông D trả cho Ngân hàng P số tiền vốn vay, tiền lãi còn nợ tính đến ngày khởi kiện (ngày 13-01-2022) là 100.420.201 đồng (trong đó, số tiền vốn vay là 92.500.000 đồng, tiền lãi là 7.920.201 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 14-01-2022 đến khi trả hết nợ.

Trường hợp bà C, ông D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng P được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại ấp Phương Hòa 1, xã Hưng Phú, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB926940 do UBND huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19-12-2011.

*- Đối với bị đơn bà Trương Thị Ngọc C, ông Huỳnh Văn D:*

Bà C, ông D đã được cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có văn bản tường trình ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P.

*- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị Ph:*

Ông Thuận, bà Phan đã được cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có văn bản tường trình ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P.

*- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Quốc Kh, chị Huỳnh Thị Đ, cháu Trương Thị Huỳnh N, cháu Trương Hải Đ:*

Anh Khởi, chị Đẹp, cháu Như, cháu Đăng đã được cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có văn bản tường trình ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P.

*- Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Ngân hàng P thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà C, ông D phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20-12-2022) là 77.278.789 đồng (trong đó, vốn vay 70.000.000 đồng, lãi trong hạn 5.778.440 đồng, lãi quá hạn 1.500.349 đồng); giữ nguyên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng P thu hồi tiền vay.

Bị đơn bà C, ông D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thuận, bà Phần, anh Khởi, chị Đẹp, cháu Như, cháu Đăng vắng mặt không có lý do; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; vắng mặt các phiên tòa là chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P, cụ thể:

Buộc bà C, ông D phải trả cho Ngân hàng P số tiền vốn vay, tiền lãi còn nợ đến ngày xét xử sơ thẩm là 77.278.789 đồng, gồm vốn vay là 70.000.000 đồng, lãi trong hạn là 5.778.440 đồng, lãi quá hạn là 1.500.349 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi trả tất nợ. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng P. Trường hợp bà C, ông D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn Ngân hàng P khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trương Thị Ngọc C, ông Huỳnh Văn D trả tiền vốn vay, tiền lãi còn nợ theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã giao kết và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, bị đơn bà C, ông D có địa chỉ cư trú tại Ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quan hệ pháp luật tranh chấp vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, vụ

án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà C, ông D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thuận, bà Phấn, anh Khởi, chị Đẹp, cháu Như, cháu Đăng vắng mặt không có lý do. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục xét xử. Kiểm sát viên đề nghị vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử xét thấy, những người tham gia tố tụng này đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai, vắng mặt không có lý do, cũng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt họ không gây trở ngại cho việc xét xử vụ án. Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng P thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà C, ông D phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20-12-2022) là 77.278.789 đồng, gồm vốn vay là 70.000.000 đồng, lãi trong hạn là 5.778.440 đồng, lãi quá hạn là 1.500.349 đồng. Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng P do không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này là tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P yêu cầu bà C, ông D trả vốn vay, tiền lãi còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền 77.278.789 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến khi trả tất nợ. Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 10-7-2019, Ngân hàng P đã giải ngân cho bà C, ông D vay số tiền 150.000.000 đồng. Mục đích vay để tiêu dùng gia đình có tài sản đảm bảo. Thời hạn vay 60 tháng, từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 10-7-2024. Lãi suất vay trong hạn trong 06 tháng đầu là 10%/năm, từ tháng thứ 07 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 10-01-2020, công thức tính lãi suất: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = lãi suất cơ sở + biên độ lãi suất (lãi suất cơ sở bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất do Ngân hàng P công bố tại thời điểm tính lãi; biên độ lãi suất tối thiểu 04%/năm). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

[5] Sau khi được giải ngân tiền vay, bà C, ông D đã trả vốn vay, tiền lãi được số tiền 84.567.349 đồng (gồm vốn vay là 57.500.000 đồng; tiền lãi là 27.067.349 đồng) thì không tiếp tục trả vốn vay, trả lãi như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ quy định

tại Điều 5, Điều 8 của Hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng P khởi kiện vụ án để thu hồi nợ, yêu cầu bà C, ông D phải trả số tiền vốn vay, tiền lãi còn nợ đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền 77.278.789 đồng (gồm vốn vay là 70.000.000 đồng, lãi trong hạn là 5.778.440 đồng, lãi quá hạn là 1.500.349 đồng) là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Theo Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17-10-2016 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: *“Trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về lãi suất cho vay, gồm: lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ quá hạn, việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay mà đến thời điểm xét xử sơ thẩm khách hàng vay chưa thanh toán, hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp này, khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng, tổ chức tín dụng khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn (nếu có), lãi nợ quá hạn của số tiền 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 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay 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, tổ chức tín dụng cho vay”*.

[7] Như vậy, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà C, ông D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc trên. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng P thì lãi suất mà bà C, ông D 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 P.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử xét thấy, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay của bà C, ông D theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, ông Thuận, bà Phấn đã thế chấp tài sản là thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 2142m<sup>2</sup> tại ấp Phương Hòa 1, xã Hưng Phú, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB926940 do UBND huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Thuận, bà Phấn ngày 19-12-2011. Giao dịch thế chấp tài sản này được xác lập do các bên tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không

trái đạo đức xã hội; được lập thành văn bản và được Văn phòng công chứng Ba Xuyên công chứng và đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng nên có hiệu lực pháp luật nên buộc các bên phải thực hiện đúng điều, khoản đã thỏa thuận như đã giao kết.

[9] Tại Giấy cam kết ngày 08-7-2019, ông Thuận, bà Phấn cam kết không hủy ngang và đồng ý vô điều kiện dùng tài sản đã bảo đảm (thế chấp/cầm cố) tại Ngân hàng P theo hợp đồng bảo đảm quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0323/2016/BĐ ngày 24-6-2016; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0640/PL-BĐ ngày 09-7-2018 để tiếp tục bảo đảm cho các khoản tín dụng tại Ngân hàng P theo hợp đồng tín dụng số 0478/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 08-7-2019 và mọi nghĩa vụ tài chính khác phát sinh của Bên bảo đảm và/hoặc Bên vay vốn tại Ngân hàng P.

[10] Tại điểm a Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba quy định về xử lý tài sản thế chấp như sau: “*Khi đến hạn trả nợ (kể cả các trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo Hợp đồng tín dụng mà bên thế chấp, bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ*”. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà C, ông D đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng P yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[11] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20-7-2022 trên tài sản thế chấp có tài sản gắn liền là 02 căn nhà, cụ thể: Căn nhà 01, diện tích 54m<sup>2</sup>, kết cấu mái lợp tole, nền lát gạch men, vách tường, khung cột bê tông cốt thép, không trần; nhà bếp diện tích 24,75m<sup>2</sup>, kết cấu mái lợp tole, nền lát gạch men, khung cột bê tông đúc sẵn, vách tường, không trần do ông Thuận, bà Phấn quản lý, sử dụng. Căn nhà 02, diện tích 49,68m<sup>2</sup>, kết cấu mái lợp tole, nền lát gạch men, vách tường, khung cột bê tông cốt thép, không trần; nhà sau diện tích 23,85m<sup>2</sup>, kết cấu mái lợp tole, nền lát gạch men, khung cột bê tông đúc sẵn, vách tường, không trần; nhà bếp diện tích 25,9m<sup>2</sup>, kết cấu mái lá, vách lá, khung cột cây, không trần, nền xi măng do anh Khởi, chị Đẹp, cháu Như, cháu Đăng quản lý, sử dụng.

[12] Tại Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba quy định về xử lý tài sản thế chấp như sau: “*Bên thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho OCB xử lý để thu hồi nợ...*”. Theo quy định này và nhận định ở phần trên, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng P được chấp nhận nên những người đang quản lý tài sản gồm ông Thuận, bà Phấn, anh Khởi, chị Đẹp, cháu Như, cháu Đăng phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

[13] Như đã nhận định, Ngân hàng P yêu cầu bà C, ông D trả vốn vay, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn đến ngày xét xử sở thẩm số tiền tổng cộng 77.278.789 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.100.000 đồng, Ngân hàng P đã tạm ứng và thanh toán xong. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P được chấp nhận toàn bộ nên bà C, ông D phải trả lại cho Ngân hàng P chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.100.000 đồng.

[15] Về án phí sơ thẩm: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P được chấp nhận nên Ngân hàng P phải chịu án phí sơ thẩm. Bà C, ông D phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P được chấp nhận.

[16] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

*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, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điều 1 của Thông tư số: 12/2010/TTNHN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Điều 7, Điều 8, Điều 10, Điều 13 của 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;

- Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17-10-2016 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 2 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần P, buộc bà Trương Thị Ngọc C, ông Huỳnh Văn D phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0478/2019/HĐTD-



OCB-CN ngày 08-7-2019 và Khế ước nhận nợ số 0478.01/2019/KUNN-OCB-CN ngày 10-7-2019 là 77.278.789 đồng (bằng chữ: Bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi chín đồng), gồm:

- Vốn vay: 70.000.000 đồng (bằng chữ: Bảy mươi triệu đồng);

- Tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20-12-2022): 7.278.789 đồng (bằng chữ: Bảy triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi chín đồng). Trong đó:

+ Tiền lãi trong hạn: 5.778.440 đồng (bằng chữ: Năm triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm bốn mươi đồng);

+ Tiền lãi quá hạn: 1.500.349 đồng (bằng chữ: Một triệu năm trăm nghìn ba trăm bốn mươi chín đồng).

**2.** Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Trương Thị Ngọc C, ông Huỳnh Văn D còn phải tiếp tục chịu tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0478/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 08-7-2019 và Khế ước nhận nợ số 0478.01/2019/KUNN-OCB-CN ngày 10-7-2019. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số 0478/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 08-7-2019 và Khế ước nhận nợ số 0478.01/2019/KUNN-OCB-CN ngày 10-7-2019 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần P thì lãi suất mà bà Trương Thị Ngọc C, ông Huỳnh Văn D 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 Thương mại cổ phần P.

**3.** Trường hợp bà Trương Thị Ngọc C, ông Huỳnh Văn D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Ngân hàng Thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 2142m<sup>2</sup> tại ấp Phương Hòa 1, xã Hưng Phú, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB926940 do UBND huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị Ph ngày 19-12-2011;

Tài sản gắn liền với thửa đất là 02 căn nhà, cụ thể: Căn nhà 01, diện tích 54m<sup>2</sup>, kết cấu mái lợp tole, nền lát gạch men, vách tường, khung cột bê tông cốt thép, không trần; nhà bếp diện tích 24.75m<sup>2</sup>, kết cấu mái lợp tole, nền lát gạch men, khung cột bê tông đúc sẵn, vách tường, không trần. Căn nhà 02, diện tích 49,68m<sup>2</sup>, kết cấu mái lợp tole, nền lát gạch men, vách tường, khung cột bê tông cốt thép, không trần; nhà sau diện tích 23,85m<sup>2</sup>, kết cấu mái lợp tole, nền lát gạch tàu, khung cột bê tông đúc sẵn, vách tường, không trần; nhà bếp diện tích 25,9m<sup>2</sup>, mái lá, vách lá, khung cột cây, không trần, nền xi măng.

Khi Ngân hàng Thương mại cổ phần P có đơn yêu cầu, bà Trương Thị Ngọc C, ông Huỳnh Văn D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị Ph, anh Trương Quốc Kh, chị Huỳnh

Thị Đ, cháu Trương Thị Huỳnh N, cháu Trương Hải Đ phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản cho Cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

#### 4. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Ngọc C, ông Huỳnh Văn D mỗi người phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 1.931.970 đồng (bằng chữ: Một triệu chín trăm ba mươi một nghìn chín trăm bảy mươi đồng).

- Ngân hàng Thương mại cổ phần P không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.510.505 đồng (bằng chữ: Hai triệu năm trăm mười nghìn năm trăm lẻ năm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003632 ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Trương Thị Ngọc C, ông Huỳnh Văn D phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.100.000 đồng (bằng chữ: Một triệu một trăm nghìn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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

#### *Nơi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Tú;
- CCTHADS huyện Mỹ Tú;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**Cao Thành Đạt**