TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2022/DS-ST
Ngày: 25-02-2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Cẩm Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Thanh Hiền

2. Bà Châu Bích Phượng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 227/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2021 về tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175/2021/QĐXX-ST ngày 22 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ**;

Địa chỉ: Số 22 NQ, phường TT, quận HK, 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 TN. Chức vụ: Phó Giám đốc Khối quản lý và Tái Cấu trúc Tài sản.

Địa chỉ: Lầu 2, 264E LVS, Phường A, Quận B, TP Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 10772/UQ-PVB ngày 10/6/2020).

Ủy quyền lại:

1. Huỳnh CK, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Lầu 6, 131 THĐ, Phường AP, Quận NK, Thành phố CT.

2. Trần PK, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Lầu 6, 131 THĐ, Phường AP, Quận NK, Thành phố CT.

(Theo giấy ủy quyền số 1395/UQ-PVB ngày 15/4/2021)

- *Bị đơn:*

1. **Ông Phạm VP,** sinh năm 1956;

2. **B**à **Lê TC**, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã KS, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Phạm TT, sinh năm 1980;
2. Phạm Thị KA, sinh năm 1983;
3. Phạm Thị HĐ, sinh năm 1986;
4. Phạm Thị HP, sinh năm 1989;
5. Phạm TL, sinh năm 1991;
6. Phạm TH, sinh năm 1994;
7. Trần Thị TT, sinh năm 2003;
8. Trần Thị HT, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã KS, huyện CT, Tiền Giang.

9. Phạm Thế H, sinh năm 2014;
10. Phạm Thế T, sinh năm 2019;

Đại diện theo pháp luật của Phạm Thế H và Phạm Thế Th là: Phạm TH, sinh năm 1994 (cha ruột) và Trần Thị HT, sinh năm 1996 (mẹ ruột); Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã KS, huyện CT, Tiền Giang.

11. Nguyễn TK, sinh năm 2010;

Đại diện theo pháp luật của Nguyễn TK là Phạm Thị HP, sinh năm 1989 (mẹ ruột);

Cùng địa chỉ: ấp Đông, xã Kim Sơn, huyện Châu Thành, Tiền Giang.

12. Ngô NV, sinh năm 2013;
13. Ngô KG, sinh năm 2011;

Đại diện theo pháp luật của Ngô KG và Ngô NV là Phạm Thị HĐ, sinh năm 1986 (mẹ ruột);

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã KS, huyện CT, Tiền Giang.

(Anh PK có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong Đơn khởi kiện ngày 16 tháng 4 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày:*

Giữa ông Phạm VP, bà Lê TC và Ngân hàng Thương mại cổ phần PT – Phòng giao dịch VL (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ) đã ký kết hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 22/2011/HĐHM-CN.VL ngày 05/4/2011, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 22/2011/PLHĐHM-CN.VL ngày 04/10/2011 và các khế ước nhận nợ ngày 05/4/2011 số tiền vay 800.000.000đồng; khế ước nhận nợ ngày 04/10/2011 số tiền vay là 650.000.000đồng và khế ước nhận nợ ngày 30/3/2012 số tiền vay 650.000.000đồng.

Khoản tiền ông VP và bà TC vay theo các khế ước nhận nợ ngày 05/4/2011 và 04/10/2011 đã được thanh toán xong.

Theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 22/2011/HĐHM-CN.VL, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 22/2011/PLHĐHM-CN.VL ngày 04/10/2011 và khế ước nhận nợ ngày 30/3/2012 ông VP và bà TC thì ông VP và bà TC vay của Ngân hàng số tiền 650.000.000đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay là 06 tháng (kể từ ngày 30/3/2012 đến ngày 30/9/2012); lãi suất vay 22,6%/năm, cho 01 tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất được điều chỉnh đình kỳ 01 tháng một lần theo công thức: Lãi suất cho vay trong hạn bằng lãi suất tiền gởi tiết kiệm lãnh lãi cuối kỳ của kỳ hạn 12 tháng ở bậc cao nhất do Western Bank công bố cộng biên độ tối thiểu, biên độ tối thiểu sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Western Bank tại thời điểm thay đổi lãi suất; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; trả lãi vay tính theo dư nợ thực tế, trả lãi 01 tháng/kỳ; trả gốc cuối kỳ.

Khoản vay này được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 22A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 giữa bên thế chấp là ông Phạm VP và bà Lê TC với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Pt – Phòng giao dịch VL đối với tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 4.810m^2 thuộc thửa số 139 và 344, tờ bản đồ số 2 đất tọa lạc tại ấp Đ, xã KS, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành I 810337, số vào sổ 0013530.QSDĐ/KS ngày 19/3/1997 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Phạm VP đứng tên chủ sử dụng đất (sau đây gọi là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011) và theo Hợp đồng thế chấp số 22B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 giữa bên thế chấp là ông Phạm

VP và bà Lê TC với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần PT – Phòng giao dịch VL đối với tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 2.330m^2 thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 2 đất tọa lạc tại ấp Đông, xã Kim Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành R548913, số vào sổ 820720.QSDĐ/1396/QĐUB.H ngày 14/11/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Phạm VP đứng tên chủ sử dụng đất, hợp đồng này đã được các thành viên trong hộ của ông Phạm VP gồm ông Phạm VP, bà Lê TC, chị Phạm TT, chị Phạm Thị HĐ, chị Phạm Thị HP, anh Phạm TL và anh Phạm TH đồng ý ký tên với tư cách là bên thế chấp (sau đây gọi là Hợp đồng thế chấp số 22B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011).

Ông Phạm VP và bà Lê TC đã nhận đủ số tiền vay 650.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ ngày 30/3/2012. Tuy nhiên, ông VP và bà TC không trả nợ như cam kết trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, có công văn và trực tiếp làm việc yêu cầu ông VP và bà TC trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm để Ngân hàng xử lý theo quy định nhưng ông VP và bà TC không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 15/12/2021, ông VP và bà TC còn nợ lại Ngân hàng tổng số tiền 1.483.818.207đồng, trong đó 67.649.342đồng nợ gốc; tiền lãi quá hạn là 882.899.555đồng và tiền lãi chậm trả là 533.269.310đồng, yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Phạm VP và bà Lê TC phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh từ ngày 16/12/2021 theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 22/2011/HĐHM-CN.VL ngày 05/4/2011 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 22/2011/PLHĐHM-CN.VL ngày 04/10/2011 cho đến khi ông VP và bà TC thanh toán xong khoản nợ. Nếu ông VP và bà TC không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 để thu hồi nợ.

* Trong bản tự khai ngày 28 tháng 5 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Phạm VP và Lê TC thống nhất trình bày:

Ông VP và bà TC thống nhất lời trình bày của Ngân hàng về quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Ông VP và bà TC đồng ý trả số tiền vốn và tiền lãi quá hạn mà Ngân hàng yêu cầu. Về cách thức trả nợ, ông VP và bà TC đồng ý trả nợ gốc vào ngày 17/12/2021, đối với số lãi quá hạn do khó khăn nên xin trả làm 02 lần: Lần 1 trả ½ số nợ lãi vào ngày 31/3/2022; Lần 2 trả dứt số nợ còn lại vào ngày 30/6/2022. Trong trường hợp không trả được nợ ông VP và bà TC đồng ý để Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 và Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 để thu hồi nợ.

* Trong bản tự khai ngày 28 tháng 5 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm TT trình bày:

Chị Phạm TT là thành viên trong hộ của ông Phạm VP. Chị có ký tên vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 để đảm bảo cho khoản vay của ông VP và bà TC. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng chị thống nhất ý kiến của ông VP và bà TC về nghĩa vụ trả nợ của ông VP và bà TC, trong trường hợp ông VP và bà TC không trả được nợ thì chị đồng ý xử lý tài sản đảm bảo đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

* Trong bản tự khai ngày 28 tháng 5 năm 2021, Biên bản lấy lời khai ngày 16 tháng 12 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị KA trình bày:

Chị KA là thành viên trong hộ của ông VP và bà TC, chị không ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thế chấp quyền sử dụng đất của hộ nhưng chị xác định chị có biết việc ông VP, bà TC và các thành viên trong hộ đã thế chấp quyền sử dụng đất của hộ để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng. Nay đối với yêu cầu của Ngân hàng chị thống nhất ý kiến về cách trả nợ mà ông VP và bà TC đưa ra, chị và chị HP sẽ hỗ trợ cho ông VP bà TC sẽ trả số tiền vốn vào ngày 17/12/2021; đối với số lãi quá hạn do khó khăn nên xin trả làm 02 lần: Lần 1 trả ½ số nợ lãi vào ngày 31/3/2022; Lần 2 trả dứt số nợ còn lại vào ngày 30/6/2022. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 chị không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trong trường hợp không trả được nợ chị đồng ý để Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 để thu hồi nợ.

* Trong bản tự khai ngày 16 tháng 12 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị HP trình bày:

Chị HP là thành viên trong hộ của ông Phạm VP. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng chị thống nhất ý kiến của ông VP và bà TC về nghĩa vụ trả nợ của ông VP và bà TC, trong trường hợp ông VP và bà TC không trả được nợ thì chị đồng ý xử lý tài sản đảm bảo đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

* Trong bản tự khai ngày 16 tháng 12 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm TH và Trần Thị HT trình bày:

Anh Phạm TH là con trai, chị Trần Thị HT là con dâu, cũng là thành viên trong hộ của ông Phạm VP và bà Lê TC. Nay đối với yêu cầu của Ngân hàng, anh Huy và chị HT thống nhất với ý kiến của ông VP và bà TC.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm TL, chị Trần Thị TT, chị Phạm Thị HĐ (chị Đào cũng là người đại diện theo pháp luật của Ngô NV và Ngô KG) đã được Tòa án tống đạt tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến.

* Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện vì ông VP và bà TC đã thanh toán xong số tiền vốn 67.649.342đồng vào ngày 17/12/2021 và 300.000.000đồng tiền lãi quá hạn vào ngày 18/02/2022 nên còn nợ của Ngân hàng tiền lãi quá hạn tính đến ngày 25/02/2022 là 582.848.194đồng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông Phạm VP và bà Lê TC phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 582.848.194đồng, yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật; kể từ ngày Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông VP và bà TC chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự. Nếu ông VP và bà TC không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 để thu hồi nợ.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quy định. Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm TT và chị Phạm Thị HP có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án và bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do; căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật

tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về thẩm quyền: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp phát sinh trong hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ với ông Phạm VP và bà Lê TC; ông VP và bà TC cùng có nơi cư trú tại ấp Đ, xã KS, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 22/2011/HĐHM-CN.VL ngày 04/10/2011:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và ông VP, bà TC đều thống nhất với nhau có ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 22/2011/HĐHM-CN.VL ngày 05/4/2011, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 22/2011/PLHĐHM-CN.VL ngày 04/10/2011 và Khế ước nhận nợ ngày 30/3/2012. Quá trình giải quyết vụ án, ông VP và bà TC thừa nhận còn nợ lại Ngân hàng số tiền mà Ngân hàng đã yêu cầu, tại phiên tòa Ngân hàng cung cấp bảng tính lãi và xác định ông VP và bà TC đã thanh toán xong số tiền vốn 67.649.342đồng vào ngày 17/12/2021 và 300.000.000đồng tiền lãi quá hạn vào ngày 18/02/2022 nên còn nợ của Ngân hàng tiền lãi quá hạn tính đến ngày 25/02/2022 là 582.848.194đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về phương thức trả nợ và thời gian trả nợ: Do hiện tại kinh tế gia đình khó khăn nên ông VP và bà TC đề nghị Ngân hàng cho trả dần khoản nợ làm 02 lần: Lần 1 trả ½ số nợ lãi vào ngày 31/3/2022; Lần 2 trả dứt số nợ còn lại vào ngày 30/6/2022. Tuy nhiên, người đại diện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ không đồng ý cho trả làm nhiều lần mà yêu cầu trả khi bản án có hiệu lực pháp luật; kể từ ngày Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông VP và bà TC chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng là có cơ sở, bởi lẽ nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là hoàn toàn do lỗi của của ông VP và bà TC không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền khi đến hạn theo đúng thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên vay, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng cần buộc ông VP và bà TC trả số tiền trên khi án có hiệu lực pháp luật; kể từ ngày Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông VP và bà TC chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời

gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

[3.2] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 và Hợp đồng thế chấp số 22B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011:

Ông VP và bà TC thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011, Hợp đồng thế chấp số 22B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 và đồng ý để Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 và Hợp đồng thế chấp số 22B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 để thu hồi nợ trong trường hợp ông VP và bà TC không trả được nợ.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 đã được các thành viên trong hộ của ông Phạm VP gồm ông Phạm VP, bà Lê TC, chị Phạm TT, chị Phạm Thị HĐ, chị Phạm Thị HP, anh Phạm TL và anh Phạm TH ký tên với tư cách là bên thế chấp. Chị Phạm Thị KA cho rằng chị không có ký tên trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án chị KA không có ý kiến phản đối hay yêu cầu gì đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này, trong trường hợp ông VP và bà TC không trả được nợ cho Ngân hàng thì chị KA đồng ý để Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 để thu hồi nợ. Anh Phạm TH, chị Trần Thị HT, chị Phạm TT, Phạm Thị HP vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản thống nhất ý kiến của ông VP và bà TC. Những thành viên còn lại trong hộ của ông Phạm VP đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 và Hợp đồng thế chấp số 22B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 đã được Ủy ban nhân dân xã Kim Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang chứng thực và có đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Mặc khác, Hợp đồng thế chấp này đã được ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Các bên không có ý kiến phản đối hay có ý kiến gì khác đối với các điều khoản trong hợp đồng và phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực kể từ ngày ký kết, đăng ký trong đó có điều khoản: Bên nhận thế chấp có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức có chức năng phát mãi tài sản thế chấp để thu nợ.

Như vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là đúng pháp luật theo quy định tại Điều 318 và Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm: Ông Phạm VP và bà Lê TC được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Các Điều 95, Điều 318, Điều 319, Điều 342, Điều 355, Điều 471 và Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 Thương mại cổ phần Đ.

Buộc các bị đơn ông Phạm VP và bà Lê TC có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 582.848.194đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn một trăm chín mươi bốn đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phạm VP và bà Lê TC chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Nếu các bị đơn ông Phạm VP và bà Lê TC không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ được quyền yêu cầu cơ quan

thi hành án xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-A/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22-B/2011/HĐTC-CN.VL ngày 04/4/2011 để thu hồi nợ.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm VP và bà Lê TC được miễn nộp tiền án phí.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ 26.747.500đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004311 ngày 05/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang.

3/ Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4/ Trường hợp bản án 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 Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, TG;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Cẩm Loan