HHTÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN SƠN HÒA** **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **01**/2025/DS-ST
Ngày: 31/3/2025
"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Kha.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Cử.

2. Bà Nguyễn Vũ Yến.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 120/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 03 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Địa chỉ: 02 Láng Hạ, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Xuân T. Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Ung Ngọc T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn Ngân Điền, xã Sơn Hà, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Thôn Ngân Điền, xã Sơn Hà, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn T, sinh năm 1930. Địa chỉ: Thôn Ngân Điền, xã Sơn Hà, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1939. Địa chỉ: Thôn Ngân Điền, xã Sơn Hà, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T tại thời điểm ông T, bà Tuận đang tồn tại quan hệ hôn nhân hợp pháp đã ký kết với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam các hợp đồng tín dụng:

1. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV20175727 ký ngày 15 tháng 08 năm 2017 với nội dung sau:

+ Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng)

+ Thời hạn vay: 60 tháng; lãi suất trong hạn: 11.5%/năm. Lãi suất quá hạn: 16.75%/năm.

+ Mục đích vay vốn: Xây nhà.

2. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV201803895 ký ngày 16 tháng 08 năm 2018 với nội dung sau:

+ Số tiền vay: 260.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi triệu đồng)

+ Thời hạn vay: 36 tháng; lãi suất trong hạn: 9.5%/năm. Lãi suất quá hạn: 14.25%/năm.

+ Mục đích vay vốn: Chăn nuôi bò.

Để đảm bảo cho các khoản vay trong các hợp đồng tín dụng các bị đơn và ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản ngày 15/08/2017 với tài sản đảm bảo như sau:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 513 tờ bản đồ số 44, diện tích 105m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, 01 gác lửng tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR856274 do Ủy ban nhân dân huyện Sơn Hòa cấp ngày 21/06/2015.

Ngân hàng đã bàn giao toàn bộ số tiền vay theo các hợp đồng cho bị đơn tuy nhiên hiện tại khoản vay nói trên đã quá hạn theo thỏa T trong hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo cam kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn, ông T và bà T thanh toán được số tiền chi tiết như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV20175727 ký ngày 15 tháng 08 năm 2017: Các bị đơn đã trả nợ gốc: 200.000.000 đồng và trả nợ lãi 67.340.640đ.

2. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV201803895 ký ngày 16 tháng 08 năm 2018: các bị đơn đã trả nợ gốc: 0 đồng, trả nợ lãi 6.293.425đ.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng vay đã ký kết với tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 31/3/2025 như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV20175727 ký ngày 15 tháng 08 năm 2017: Nợ gốc: 300.000.000 đồng. Nợ lãi tính đến ngày 31/03/2025: 273.329.700 đồng (Trong đó: Lãi trong hạn là: 219.476.700 đồng, Lãi quá hạn là: 53.853.000 đồng)

2. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV201803895 ký ngày 16 tháng 08 năm 2018: Nợ gốc: 260.000.000 đồng. Nợ lãi tính đến ngày 31/03/2025: 202.235.500 đồng (Trong đó: Lãi trong hạn là: 157.471.000 đồng, Lãi quá hạn là: 44.764.500 đồng)

Trường hợp bị đơn ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của Tòa án thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất thửa đất số 513 tờ bản đồ số 44, diện tích 105m^2 và tài sản trên đất là nhà cấp 4, 01 gác lửng tầng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR856274 do UBND huyện Sơn Hòa cấp ngày 21/06/2015.

Tại bản tự khai ngày 20/12/2024 bà Nguyễn Thị Bích T xác định thời điểm ông T và bà T còn là vợ chồng có vay tại ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Sơn Hòa và tổng số tiền gốc 560.000.000đ. Hiện tại do khó khăn nên bà T đồng ý để ngân hàng phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và nhà ở theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Ông Ung Ngọc T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án và không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T trình bày: Ông T, bà V là cha mẹ ruột của chị Nguyễn Thị Bích T, vào năm 2017 lúc đó ông Ung Ngọc T và con gái ông là chị T còn đang là vợ chồng thì 02 người có xây nhà sát đất nhà ông và xây nhà lấn sang phần đất của vợ chồng ông diện tích theo kết quả đo đạc của Tòa án là 67,4 m^2. Do lúc đó T, T là con cái trong nhà nên vợ chồng ông không có ý kiến gì; về việc nhà của T, T có xây lấn sang diện tích đất của vợ chồng ông thì ông xác định đến thời điểm hiện tại chưa có tranh chấp đất đai gì đối với T, T và không khởi kiện tranh chấp đất đai đối với T, T; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Việc xử lý phần đất lấn chiếm gia đình ông sẽ có ý kiến sau trong quá trình thi hành án hoặc thỏa T với người được thi hành án, người nhận chuyển nhượng tài sản thi hành án sau này.

Ông T, bà V có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 466, 468, 470 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa của những người tham gia tố tụng, phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng tín dụng giữa pháp nhân với cá nhân không có mục đích kinh doanh là tranh chấp về hợp đồng dân sự; các bị đơn cư trú tại huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên do đó thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

[1.2] Về việc giải quyết vắng mặt đương sự: Bị đơn Ung Ngọc T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai những vẫn vắng mặt tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và bà T có ý kiến đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án thấy rằng có đủ cơ sở xác định:

Ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T tại thời điểm ông T, bà T đang tồn tại quan hệ hôn nhân vợ chồng hợp pháp đã ký kết với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam các hợp đồng tín dụng:

1. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV20175727 ký ngày 15 tháng 08 năm 2017 với nội dung sau:

+ Số tiền vay: 500,000,000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn.)

+ Thời hạn vay: 60 tháng; lãi suất trong hạn: 11.5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

2. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV201803895 ký ngày 16 tháng 08 năm 2018 với nội dung sau:

+ Số tiền vay: 260,000,000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi triệu đồng chẵn.)

+ Thời hạn vay: 36 tháng; lãi suất trong hạn: 9.5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người cho vay theo các hợp đồng tuy nhiên các bị đơn đã không thực hiện đúng theo thỏa T trong hợp đồng

về nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo cam kết. Căn cứ vào lơi trình bày và các tài liệu có trong vụ án đủ cơ sở xác định các bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 31/3/2025 theo các hợp đồng vay như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV20175727 ký ngày 15 tháng 08 năm 2017: Nợ gốc: 300.000.000 đồng. Nợ lãi tính đến ngày 31/03/2025: 273.329.700 đồng (Trong đó: Lãi trong hạn là: 219.476.700 đồng, Lãi quá hạn là: 53.853.000 đồng)

2. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV201803895 ký ngày 16 tháng 08 năm 2018: Nợ gốc: 260.000.000 đồng. Nợ lãi tính đến ngày 31/03/2025: 202.235.500 đồng (Trong đó: Lãi trong hạn là: 157.471.000 đồng, Lãi quá hạn là: 44.764.500 đồng).

Tổng cộng 1.035.565.200đ (một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn hai trăm đồng).

[2.2] Ngày 22/10/2020 ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T đã ly hôn theo quyết định công nhận T tình ly hôn số 114/2020/QĐST-HNGĐ ngày 22/10/2020 của TAND huyện Sơn Hòa; tuy nhiên theo Luật Hôn nhân gia đình năm 2014, Điều 27 quy định: "2. Vợ, chồng chịu trách nhiệm liên đới về các nghĩa vụ quy định tại Điều 37 của Luật này";

Điều 37 về Nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng quy định: "Vợ chồng có các nghĩa vụ chung về tài sản sau đây:

1. Nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng thỏa T xác lập…

3. Nghĩa vụ phát sinh từ việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung";

Điều 60 về giải quyết quyền, nghĩa vụ tài sản của vợ chồng đối với người thứ ba khi ly hôn quy định:

"1. Quyền, nghĩa vụ tài sản của vợ chồng đối với người thứ ba vẫn có hiệu lực sau khi ly hôn, trừ trường hợp vợ chồng và người thứ ba có thỏa T khác...

2. Trong trường hợp có tranh chấp về quyền, nghĩa vụ tài sản thì áp dụng quy định tại các điều 27, 37 và 45 của Luật này và quy định của Bộ luật dân sự để giải quyết.".

Thời điểm ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, ông T và bà T đang tồn tại quan hệ hôn nhân hợp pháp; tại quyết định công nhận T tình ly hôn số 114/2020/QĐST-HNGĐ ngày 22/10/2020 của TAND huyện Sơn Hòa, ông T và bà T không yêu cầu tòa giải quyết về tài sản chung và nợ chung.

Từ các căn cứ trên thấy rằng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà T, ông T phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc nợ lãi tính theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T phải liên đới trả cho nguyên đơn số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 31/3/2025) gồm nợ gốc là 560.000.000 đồng và nợ lãi là 475.565.200 đồng; Tổng cộng

1.035.565.200đ (một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn hai trăm đồng).

[2.3] Để đảm bảo cho các khoản vay trong các hợp đồng tín dụng các bị đơn và ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản ngày 15/08/2017 với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa đất số 513 tờ bản đồ số 44, diện tích 105m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, 01 gác lửng tầng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR856274 do UBND huyện Sơn Hòa cấp ngày 21/06/2015.

Tòa án đã tiến hành thẩm định và xem xét tại chỗ, kết quả thu thập được thể hiện được toàn bộ tài sản thế chấp mà bị đơn ký kết với nguyên đơn bao gồm thửa đất 513 tờ bản đồ số 44, diện tích 105m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, 01 gác lửng tầng. Qua xem xét thẩm định thấy rằng có 1 phần nhà, công trình phụ có diện tích 67,4 m^2 đã xây dựng nằm trên thửa đất 531 tờ bản đồ số 44 của gia đình ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị V (diện tích xây dựng lấn theo phạm vi nối liền các mốc 2,3,4,5,2 theo như số liệu đo đạc tại mảnh trích đo địa chính số 108-2024 ngày 17/12/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sơn Hòa thực hiện).

Tại biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 15/8/2017 và tại đơn yêu cầu đăng ký thế chấp đều xác định có tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, 01 gác lửng tầng và tại điểm 1.4 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp ngày 15/8/2017 thể hiện: "Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp: Tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp". Với thỏa T nêu trên của các bên, thì tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền với đất có trước hoặc sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp. Do đó, trường hợp này việc xử lý tài sản trên đất được thực hiện theo hiện trạng tài sản; việc phát mại quyền sử dụng đất được thực hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp đã ký, đồng thời căn cứ Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

Điều 326 BLDS quy định "Thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất''

1. Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa T khác.

2. Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa T khác.

Trường hợp phải phát mại tài sản bảo đảm thì người nhận chuyển nhượng,

mua bán tài sản được tiếp tục sử dụng nhà ở trên đất trên cơ sở hiện trạng và tiếp nhận các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa T khác, đồng thời phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích công trình lấn chiếm nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR856274 do UBND huyện Sơn Hòa cấp ngày 21/06/2015 cho các bị đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án chưa có yêu cầu giải quyết tranh chấp về lấn chiếm đất đai giữa gia đình ông T, bà V với bà T, ông T; ông T có ý kiến về nội dung xử lý phần đất lấn chiếm thì gia đình ông sẽ có ý kiến sau trong quá trình thi hành án hoặc thỏa T với người được thi hành án, người nhận chuyển nhượng tài sản thi hành án sau này. Hơn nữa, theo khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự thì trường hợp cưỡng chế đối với tài sản của người phải thi hành án mà có tranh chấp với người khác thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại Toà án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hợp lệ mà đương sự, người có tranh chấp khởi kiện tại Toà án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền; nếu đương sự không khởi kiện tại Tòa án hoặc không đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì chấp hành viên xử lý tài sản để thi hành án theo quy định của Luật thi hành án. Do vậy, quyền lợi của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị V vẫn được đảm bảo trong quá trình thi hành bản án nếu có phát sinh tranh chấp.

Trong trường hợp bị đơn ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của Tòa án, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản đảm bảo và tài sản liên quan gắn liền tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất thửa đất số 513 tờ bản đồ số 44, diện tích 105m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR856274 do UBND huyện Sơn Hòa cấp ngày 21/06/2015 và tài sản trên đất là nhà cấp 4, 01 gác lửng tầng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi, xử lý tài sản đảm bảo và tài sản liên quan đến tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán khoản nợ của các bị đơn đối với nguyên đơn. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo và tài sản liên quan đến tài sản đảm bảo sau khi thanh toán khoản nợ còn dư sẽ được trả lại cho các bị đơn; trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo và tài sản liên quan đến tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T phải tiếp tục có nghĩa vụ liên đới trả hết khoản nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn tất toán xong khoản nợ, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp (trừ trường hợp tài sản đảm bảo bị phát mãi, xử lý).

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì những người đã đăng ký cư trú hoặc không đăng ký cư trú nhưng thực tế đang sinh

sống tại địa chỉ nhà, đất thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để đảm bảo thi hành án.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Các bị đơn ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T phải nộp toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 3.348.000đ (Ba triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản do đó ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T có nghĩa vụ hoàn trả lại nguyên đơn 3.348.000đ (Ba triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ còn thừa: 4.652.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017); các Điều 299, 317, 318, 319, 323, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 27, Điều 37 và Điều 60 Luật Hôn nhân và gia đình;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam.

Buộc ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam số nợ phát sinh tính đến hết ngày 31/3/2025 là 1.035.565.200đ (một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn hai trăm đồng), cụ thể số nợ theo từng hợp đồng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV20175727 ký ngày 15 tháng 08 năm 2017 nợ số tiền 573.329.7000 đồng; trong đó: Nợ gốc 300.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 219.476.700 đồng, nợ lãi quá hạn là 53.853.000 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số 4605LAV201803895 ký ngày 16 tháng 08 năm 2018 nợ số tiền 462.235.500đ (bốn trăm sáu mươi hai triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm đồng); trong đó: Nợ gốc: 260.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 157.471.000 đồng, nợ lãi quá hạn 44.764.500 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong số tiền trên, ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thỏa T tương ứng với từng hợp động tín dụng đã được ký kết giữa các bên. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa T 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 bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay nhưng phải phù hợp quy định của pháp luật.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của Tòa án, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản đảm bảo và tài sản liên quan gắn liền tài sản đảm bảo để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất thửa đất số 513 tờ bản đồ số 44, diện tích 105m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR856274 do UBND huyện Sơn Hòa cấp ngày 21/06/2015 và tài sản trên đất là nhà cấp 4, 01 gác lửng tầng. Trường hợp phải phát mại tài sản bảo đảm thì người nhận chuyển nhượng, mua bán tài sản được tiếp tục sử dụng nhà ở trên đất trên cơ sở hiện trạng và tiếp nhận các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa T khác, đồng thời phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích công trình lấn chiếm nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR856274 do UBND huyện Sơn Hòa cấp ngày 21/06/2015 cho các bị đơn.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi, xử lý tài sản đảm bảo và tài sản liên quan đến tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán khoản nợ của ông Ung Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích T đối với nguyên đơn. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo và tài sản liên quan đến tài sản đảm bảo sau khi thanh toán khoản nợ còn dư sẽ được trả lại cho các bị đơn ông; trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo và tài sản liên quan đến tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì các bị đơn vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ liên đới trả hết khoản nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn tất toán xong khoản nợ, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp (trừ trường hợp tài sản đảm bảo bị phát mãi, xử lý).

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì những người có đăng ký cư trú hoặc không có đăng ký cư trú nhưng thực tế đang sinh sống tại nhà, đất thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để đảm bảo thi hành án.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Các bị đơn phải hoàn trả Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền 3.348.000đ (Ba triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ còn thừa: 4.652.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Buộc các bị đơn ông T và bà T phải chịu 43.066.956 đồng

(Bốn mươi ba triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002981 ngày 07/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sơn Hòa.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa T thi hành án, 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.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND.H. Sơn Hòa;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- THADS.H. Sơn Hòa;
- Lưu.

Vũ Văn Kha

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND.H. Sơn Hòa;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- THADS.H. Sơn Hòa;
- Lưu.

Vũ Văn Kha