

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày: 17 - 4 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Văn Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Hữu Vinh.

2. Bà Hoàng Thị Minh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thuý - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa:* Ông Y Đum Kpă - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 297/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2023/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP NTVN.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 198 đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Công T – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP NTVN – Chi nhánh Đ.

Địa chỉ: Số 06 đường T1, phường Th, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Anh Nguyễn Hoài Nh – chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Q thuộc Ngân hàng TMCP NTVN – Chi nhánh Đ.

Địa chỉ: Số 80 đường H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Bị đơn: Chị Trịnh Thị N.

Địa chỉ: Buôn Xóm V, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt).

- Anh Nguyễn Đình L.

Địa chỉ HKTT: Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi ở hiện nay: Xóm G, thôn Th, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình (có đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2020, quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Chị Trịnh Thị N và anh Nguyễn Đình L vay vốn tại Ngân hàng TMCP NTVN - Chi nhánh Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) theo hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 35/04.19/XH/HĐTD ngày 24/4/2019, mục đích vay để đầu tư chăm sóc rẫy cà phê, tiêu. Số tiền vay theo hợp đồng là 300.000.000 đồng, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay theo giấy nhận nợ số 01 (kèm theo hợp đồng tín dụng số 35/04.19/XH/HĐTD ngày 24/4/2019), thời hạn vay là 355 ngày, lãi suất trong hạn là 9,7%/năm, lãi suất cố định toàn bộ thời hạn vay, lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Khi vay chị N, anh L thế chấp tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/05.18/XH/HĐTC ngày 03/05/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 07/05.18/XH/HĐTS ngày 03/05/2018 để đảm bảo cho toàn bộ nợ vay tại Ngân hàng, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 74, diện tích 4157,0m², địa chỉ đất Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147034 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/03/2015 mang tên anh Nguyễn Đình L, chị Trịnh Thị N.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 74, diện tích 4445,5m², địa chỉ đất tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147033 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/03/2015 mang tên anh Nguyễn Đình L, chị Trịnh Thị N.

Quá trình thực hiện hợp đồng chị Trịnh Thị N và anh Nguyễn Đình L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng đã ký kết, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị N và anh L phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến hết ngày 14/10/2020 là 333.784.357 đồng, trong đó: Nợ gốc là 285.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là 48.784.357 đồng, yêu cầu chị N, anh L phải có nghĩa vụ tiếp tục trả toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 15/10/2020 cho đến khi chị N, anh L thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng cho vay số 35/04.19/XH/HĐTD ngày 24/4/2019 đã ký kết với Ngân hàng.

Trường hợp chị Trịnh Thị N và anh Nguyễn Đình L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của chị N và anh L theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/05.18/XH/HĐTC ngày 03/5/2018, hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 07/05.18/XH/HĐTS ngày 03/5/2018 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì chị N và anh L phải có trách nhiệm tiếp tục thanh

toán khoản nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân hàng theo hợp đồng cho vay số 35/04.19/XH/HĐTD ngày 24/04/2019 đã ký kết.

Đối với ý kiến của anh L về việc anh L đã uỷ quyền cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp, đã bàn giao tài sản thế chấp thì Ngân hàng xác định mặc dù anh L, chị N đã có hợp đồng uỷ quyền về việc xử lý tài sản theo hợp đồng uỷ quyền số 35/04.19/XH/HĐUQ, biên bản bàn giao tài sản bảo đảm, không ghi ngày, chỉ ghi tháng 02/2020. Tuy nhiên, Ngân hàng có quyền nhưng không có nghĩa vụ căn cứ hợp đồng uỷ quyền cũng như biên bản nêu trên để thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm, đến nay tài sản bảo đảm vẫn chưa được xử lý, nên Ngân hàng mới khởi kiện yêu cầu anh L, chị N có nghĩa vụ trả nợ nếu anh L, chị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của chị N và anh L theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu anh L, chị N phải hoàn trả cho Ngân hàng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.200.000 đồng mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng.

Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai của đương sự, bị đơn chị Trịnh Thị N trình bày:

Tôi đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 297/2020/TLST-DS ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, đã biết về các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tôi và anh L đã ly hôn từ khoảng năm 2018, nhưng trong thời kỳ hôn nhân chúng tôi có ký kết hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 35/04.19/XH/HĐTD ngày 24/4/2019 để vay vốn Ngân hàng, với số tiền vay là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và ký giấy nhận nợ số 01 (kèm theo hợp đồng tín dụng), mục đích vay để đầu tư, chăm sóc rẫy cà phê, tiêu. Đến nay chúng tôi chưa trả nợ được cho Ngân hàng, tính đến nay còn nợ tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 14/10/2020 là 333.784.357 đồng như Ngân hàng khởi kiện là đúng, trong đó nợ gốc là 285.000.000 đồng và lãi là 48.784.357 đồng. Nay Ngân hàng khởi kiện thì tôi đồng ý có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi nêu trên, Ngân hàng yêu cầu chúng tôi tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 15/10/2020 cho đến khi chúng tôi trả xong nợ theo mức lãi đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ thì tôi cũng đồng ý.

Khi vay chúng tôi thế chấp cho Ngân hàng 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/05.18/XH/HĐTC ngày 03/5/2018 và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 07/05.18/XH/HĐTS ngày 03/5/2018, tài sản thế chấp là:

Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 74, diện tích 4157,0m², địa chỉ đất Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147034 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/3/2015 mang tên anh Nguyễn Đình L và tôi.

Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 74, diện tích 4445,5m², địa chỉ đất tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147033 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/3/2015 mang tên anh Nguyễn Đình L và tôi.

Trong trường hợp chúng tôi không trả nợ hoặc không thực hiện trả nợ đầy đủ thì chúng tôi đồng ý cho Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì chúng tôi đồng ý tiếp tục thanh toán các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng. Hiện nay tài sản thế chấp vẫn do chúng tôi quản lý, sử dụng, không mua bán, chuyển nhượng, tặng cho hay có tranh chấp, không liên quan đến bất kỳ ai.

Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản ghi lời khai ngày 06/3/2023 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình, bị đơn anh Nguyễn Đình L trình bày:

Về quan hệ hôn nhân, tôi và chị N đã thuận tình ly hôn vào ngày 26/12/2018, đã giải quyết về con chung, về tài sản chung chúng tôi tự giải quyết nên không yêu cầu Toà án giải quyết.

Về khoản vay tại Ngân hàng TMCP NTVN – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch Q, tôi có ý kiến như sau: Ngày 24/4/2019 tôi có ký hợp đồng số 35/04.19/XH/HĐTD với Ngân hàng, vay số tiền 285.000.000 đồng, mục đích vay vốn là để làm ăn. Quá trình thực hiện hợp đồng, tôi đã trả được một số tháng tiền lãi, cụ thể do lâu ngày tôi không nhớ rõ là bao nhiêu tháng, đến khi gần hết hợp đồng khoảng 2, 3 tháng, bên Ngân hàng có yêu cầu tôi uỷ quyền lại cho Ngân hàng cả hai tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/05.18/XH/HĐTC ngày 03/5/2018 và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 07/05.18/XH/HĐTC ngày 03/5/2018 để xử lý nợ đối với khoản vay của tôi. Giấy uỷ quyền này có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã C, có đại diện Ngân hàng là ông Võ Đình B và một cán bộ khác của Ngân hàng.

Về việc Ngân hàng yêu cầu tôi phải thanh toán trả số nợ gốc là 285.000.000 đồng, tiền lãi và lãi phạt là 48.784.357 đồng, như đã trình bày ở trên, do tôi đã làm uỷ quyền cho Ngân hàng để xử lý nợ đối với khoản vay, phía Ngân hàng đã nhận uỷ quyền xử lý tài sản thế chấp, tôi xác định nếu Ngân hàng yêu cầu tôi trả lại tiền, tôi yêu cầu phía Ngân hàng phải trả lại vườn cây (cà phê) theo hiện trạng như lúc uỷ quyền cho Ngân hàng, tôi không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng vì thời điểm tôi uỷ quyền cho Ngân hàng chưa hết hợp đồng.

Quá trình vay vốn tại Ngân hàng, tôi và chị N có thế chấp tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 74, diện tích 4157,0m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147034 và quyền sử dụng đất thửa đất số 61, tờ bản đồ số 74, diện tích 4445,5m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147033, đều được Uỷ ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/3/2015 mang tên tôi Nguyễn Đình L và vợ là Trịnh Thị N.

Về yêu cầu triệu tập tôi đến Toà án nhân dân huyện Krông Búk tham gia tố tụng, do hiện tại tôi đang nuôi 02 con nhỏ, đường xá đi lại khó khăn, điều kiện kinh tế hạn hẹp nên tôi xin được vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải và xét xử vắng mặt tôi, nếu phiên họp, phiên toà

phải hoãn thì tôi cũng xin vắng mặt tại các lần sau. Các văn bản tố tụng của Toà án gửi cho tôi, tôi đã nhận, đề nghị Toà án gửi văn bản cho tôi theo địa chỉ: Nguyễn Đình L, nơi cư trú: Xóm 1, thôn Th, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình, gửi trực tiếp, không qua uỷ thác cho Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu quan điểm:

Về tuân theo thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Đối với những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt nên việc xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, sự thừa nhận của bị đơn, có căn cứ xác định anh L, chị N đã ký kết hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn để vay vốn, ký giấy nhận nợ, ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất. Khi đến hạn trả nợ anh L, chị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi phát sinh là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 14/10/2020 là 333.784.357 đồng, trong đó nợ gốc là 285.000.000 đồng và lãi là 48.784.357 đồng. Anh L, chị N có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn cho đến khi anh L, chị N trả xong toàn bộ nợ cho Ngân hàng là phù hợp.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/05.18/XH/HĐTC, hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 07/05.18/XH/HĐTS cùng ngày 03/05/2018 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân hàng theo hợp đồng cho vay số 35/04.19/XH/HĐTD ngày 24/04/2019 đã ký kết là có căn cứ, cần chấp nhận.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, tiền án phí: Đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên tòa, ý kiến trình bày của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật, thủ tục tố tụng dân sự:

Từ khi thụ lý, quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng đã tuân thủ, thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn anh L, chị N đã có đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng tín dụng trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk 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.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Xét yêu cầu bị đơn trả tiền nợ gốc và lãi suất:

Căn cứ phương án sử dụng vốn, hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 35/04.19/XH/HĐTD, giấy nhận nợ số 01 (*kèm theo hợp đồng tín dụng số 35/04.19/XH/HĐTD*) cùng ngày 24/4/2019 đã được ký kết giữa Ngân hàng với anh L và chị N và các tài liệu chứng cứ khác, có căn cứ xác định, Ngân hàng đã cho anh L, chị N vay số tiền 300.000.000 đồng, anh L, chị N đã nhận đủ số tiền vay. Thời hạn vay là 355 ngày, ngày đến hạn là ngày 13/4/2020, với mức lãi vay trong hạn là 9,7%/năm, lãi suất cố định toàn bộ thời hạn vay, mục đích vay là để đầu tư chăm sóc rẫy cà phê, tiêu, các bên thỏa thuận về mức lãi suất quá hạn, lãi chậm trả đối với lãi suất chậm trả, phạt vi phạm theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Việc thỏa thuận, ký kết Hợp đồng tín dụng là có thật, trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng anh L, chị N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi khi đến hạn như đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Tính đến hết ngày 14/10/2020, anh L, chị N còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 333.784.357 đồng, trong đó: Nợ gốc là 285.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là 48.784.357 đồng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc anh L, chị N phải có nghĩa vụ trả tổng số tiền nợ nêu trên và toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh cho đến khi anh L, chị N thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng cho vay số 35/04.19/XH/HĐTD ngày 24/4/2019 là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/05.18/XH/HĐTC, hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 07/05.18/XH/HĐTS cùng ngày 03/5/2018, giữa Ngân hàng với anh L, chị N đã được ký kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật, tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 74, diện tích 4157,0m², địa chỉ đất Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147034 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/03/2015 mang tên anh Nguyễn Đình L, chị Trịnh Thị N.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ

số 74, diện tích 4445,5m², địa chỉ đất tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147033 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/03/2015 mang tên anh Nguyễn Đình L, chị Trịnh Thị N.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì các thửa đất nêu trên có hiện trạng phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được cấp, không có tranh chấp hoặc liên quan đến người thứ ba. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trong trường hợp nếu chị N và anh L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng là trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì chị N và anh L phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân hàng theo hợp đồng cho vay số 35/04.19/XH/HĐTD ngày 24/04/2019, Hội đồng xét xử nhận định: Theo nội dung thoả thuận được ghi nhận tại điểm 4.8 Điều 4 phần I các điều khoản chung (*đính kèm không tách rời của hợp đồng số 07/05.18/XH/HĐTC ngày 03/5/2018*), đã thể hiện:

4.8. Phần còn thiếu: Nếu tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm theo Điều 4 các điều khoản chung không đủ thanh toán các chi phí và nghĩa vụ được bảo đảm theo Điều 4.7 các điều khoản chung thì bên bảo đảm (trong trường hợp bên bảo đảm đồng thời là khách hàng) vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ phần còn thiếu đó, trường hợp bên bảo đảm không đồng thời là khách hàng thì khách hàng vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ phần còn thiếu đó.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì chị N và anh L phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ cần chấp nhận.

Trong trường hợp anh L, chị N trả nợ đầy đủ cho Ngân mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147033 và số BT 147 034 cho anh L, chị N là phù hợp.

[2.3] Đối với việc anh L cho rằng khi còn khoảng 2, 3 tháng sẽ đến hạn trả nợ, Ngân hàng có yêu cầu anh L uỷ quyền lại cho Ngân hàng xử lý hai tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ, giấy uỷ quyền này có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C, có đại diện Ngân hàng tham gia nên Ngân hàng yêu cầu anh L phải thanh toán trả số nợ gốc là 285.000.000 đồng, tiền lãi và lãi phạt là 48.784.357 đồng thì anh L không đồng ý, vì anh L đã làm uỷ quyền cho Ngân hàng để xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho khoản vay, Ngân hàng đã nhận uỷ quyền xử lý tài sản thế chấp, nếu Ngân hàng yêu cầu anh L trả tiền, anh L yêu cầu Ngân hàng phải trả vườn cây (cà phê) theo hiện trạng như lúc anh L uỷ quyền cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử nhận định: Như đã phân tích tại mục [2.2] ở trên và việc anh L, chị N có ký hợp đồng uỷ quyền, biên bản bàn giao tài sản cho Ngân hàng để thanh toán nợ là có thật nhưng thực tế

đến nay Ngân hàng vẫn chưa xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, Ngân hàng có quyền nhưng không có nghĩa vụ phải căn cứ vào hợp đồng uỷ quyền, biên bản bàn giao tài sản để tự xử lý tài sản thế chấp nên ý kiến của anh L là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.200.000 đồng, đã chi phí xong, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ nên cần buộc anh L, chị N hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 1.200.000 đồng là phù hợp.

[3] Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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 được chấp nhận toàn bộ nên cần buộc anh L, chị N phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn là phù hợp.

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 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 317, 318, 320, 322, 323, 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN.

- **Về số tiền nợ và nghĩa vụ trả nợ:** Buộc bị đơn anh Nguyễn Đình L và chị Trịnh Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN tổng số tiền tính đến ngày 14/10/2020 là 333.784.357 đồng, trong đó, nợ gốc là 285.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến hết ngày 14/10/2020 là 48.784.357 đồng.

- Buộc bị đơn anh Nguyễn Đình L và chị Trịnh Thị N có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày **15/10/2020** cho đến khi anh Nguyễn Đình L và chị Trịnh Thị N thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN, với mức lãi suất theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 35/04.19/XH/HĐTD ngày 24/4/2019.

- **Về xử lý tài sản thế chấp:** Trong trường hợp bị đơn anh Nguyễn Đình L, chị Trịnh Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/05.18/XH/HĐTC và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số

07/05.18/XH/HĐTS cùng ngày 03/5/2018 để thu hồi nợ, xử lý đối với các tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 74, diện tích 4157,0m², địa chỉ đất Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147034 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/03/2015 mang tên anh Nguyễn Đình L, chị Trịnh Thị N.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 74, diện tích 4445,5m², địa chỉ đất tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147033 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30/03/2015 mang tên anh Nguyễn Đình L, chị Trịnh Thị N.

- Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì anh Nguyễn Đình L và chị Trịnh Thị N phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân hàng theo hợp đồng Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 35/04.19/XH/HĐTD ngày 24/4/2019 đã ký kết với Ngân hàng.

- Trường hợp bị đơn anh Nguyễn Đình L, chị Trịnh Thị N trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN có trách nhiệm trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 147033 và số BT 147034 cho anh Nguyễn Đình L và chị Trịnh Thị N.

- **Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** Bị đơn anh Nguyễn Đình L, chị Trịnh Thị N phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN số tiền 1.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- **Về án phí:** Bị đơn anh Nguyễn Đình L và chị Trịnh Thị N phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền 16.689.000 đồng (đã làm tròn số).

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN số tiền 8.344.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0011747 ngày 13/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời 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, 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;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THA dân sự huyện K;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký, đóng dấu)

Thái Văn Hải