

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 08/2023/DS – ST

Ngày: 16/02/2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng

tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

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 LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Xuân Đạm

2. Ông Nguyễn Thành Vui

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lệ Thy – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Ngày 16/02/2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2022/TLST- DSST ngày 04 tháng 01 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2022/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân Hàng NN và PTNTVN

Địa chỉ: Số 2, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Tp Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T-Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Lộc Hiệp- Tây Bình Phước. Có mặt tại phiên tòa

(Theo văn bản ủy quyền số 24/NHN-GUQ ngày tháng năm 2023 của Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Lộc Hiệp- Tây Bình Phước)

2. Bị đơn: Bà Đinh Thị Thu T, sinh năm 1989

Nơi đăng ký thường trú hiện nay: Số 15, Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Tuấn H, sinh năm 1974

Nơi đăng ký thường trú hiện nay: Số 15, Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa

3.2. Ông Đinh Mộc N, sinh năm 1959

Địa chỉ: 77/9 Tân Hưng, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Tp HCM. Vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Công Ty TNHH TM-DVTN

Địa chỉ: Số 365, Tân Sơn Nhì, phường Tân Thành, quận Tân Phú, Tp HCM

Người đại diện theo Pháp luật: Ông Đinh Mộc N, sinh năm 1959- Giám đốc Công Ty TNHH TM-DVTN

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số 498, đường Nguyễn Huệ, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 09/3/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Ngân hàng NN và PTNTVN, là ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ngày 24/5/2018 Ngân hàng NN và PTNTVN Chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước có ký hợp đồng tín dụng số 5613LCL.20180524.1 với bà Đinh Thị Thu T để bà Thảo vay số tiền: 6.500.000.000 đồng với lãi suất 9,6%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 150%/lãi suất vay: 14,4%/ năm. Thời hạn vay là 36 tháng. Ngày 24/5/2018 bà Thảo nhận số tiền: 5.000.000.000 đồng. Ngày 28/5/2018 bà Thảo nhận số tiền 1.000.000.000 và ngày 31/5/2018 bà Thảo nhận số tiền 500.000.000 đồng. Thời hạn trả lãi: 12 tháng / lần. Thời hạn trả nợ: ngày 24/5/2020 trả nợ gốc 200.000.000 đồng, ngày 24/5/2021 trả nợ gốc 6.300.000.000 đồng. Khi vay tiền bà Thảo có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích 220 m² tại phường Tân Bình, Tp Đồng Xoài đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/1999, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 533/99QSDĐ/UB theo hợp đồng thế chấp số 5613LCL.201805624.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa bà Thảo và Ngân hàng NN và PTNTVN Chi nhánh Lộc Hiệp- Tây Bình Phước.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Thảo đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 300.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày 16/9/2019 là 787.255.954 đồng. Từ ngày 17/9/2019 cho đến nay bà Thảo chưa thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết nên Ngân Hàng NN và PTNTVN khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

+ Buộc bà Đinh Thị Thu T phải trả nợ cho Ngân hàng NN và PTNTVN (Chi nhánh Lộc Hiệp -Tây Bình Phước) số tiền gồm: Nợ gốc là 6.200.000.000 đồng (Sáu tỷ hai trăm triệu đồng).

Tiền lãi tạm tính là: 1.421.957.260 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi một triệu chín trăm năm mươi bảy ngàn hai trăm sáu mươi đồng)

+ Trường hợp bà Thảo không thực hiện hoặc thực hiện không hết việc trả nợ thì Ngân hàng NN và PTNTVN yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 5613LCL20180524.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa Ngân hàng NN và PTNTVN (chi nhánh Lộc Hiệp -Tây Bình Phước) và bà Đinh Thị Thu T.

Ngày 17/10/2022 nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Trường hợp bà

Thảo không thực hiện hoặc thực hiện không hết việc trả nợ thì Ngân hàng NN và PTNTVN yêu cầu buộc ông Đinh Mộc N và Công Ty TNHH TM-DVTN phải trả lại thửa đất cho ông Huỳnh và bà Thảo để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 5613LCL201805244.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa Ngân hàng NN và PTNTVN (Chi nhánh Lộc Hiệp- Tây Bình Phước) và bà Đinh Thị Thu T

Nay tại phiên tòa Ngân hàng Ngân hàng NN và PTNTVN trình bày: Sau khi Ngân hàng khởi kiện thì bà Thảo đã trả tiền nợ gốc cho Ngân hàng tổng cộng là: 1.295.400.000 đồng và trả tiền lãi là: 787.275.954 đồng, còn lại tiền nợ gốc bà Thảo chưa trả là: 5.204.600.000 đồng và tiền lãi gồm tiền lãi trong hạn và tiền lãi nợ quá hạn tính đến ngày 16/02/2023 bà Thảo chưa trả là: 2.176.399.452 đồng. Tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi bà Thảo chưa trả là: 7.380.999.452 đồng. Do đó yêu cầu bà Đinh Thị Thu T trả cho Ngân hàng NN và PTNTVN số tiền nợ gốc là: 5.204.600.000 đồng và tiền lãi gồm tiền lãi trong hạn và tiền lãi nợ quá hạn tính đến ngày 16/02/2023 là: 2.176.399.452 đồng. Tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi bà Thảo chưa trả là: 7.380.999.452 đồng. Buộc bà Đinh Thị Thu T tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 5613LCL.201805624.

Trường hợp bà Thảo không thực hiện hoặc thực hiện không hết việc trả nợ thì Ngân hàng NN và PTNTVN yêu cầu buộc ông Đinh Mộc N và Công Ty TNHH TM-DVTN phải trả lại thửa đất cho ông Huỳnh và bà Thảo để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 5613LCL201805244.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa Ngân hàng NN và PTNTVN (Chi nhánh Lộc Hiệp- Tây Bình Phước) và bà Đinh Thị Thu T.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Đinh Thị Thu T vắng mặt. Căn cứ bản tự khai và biên bản lấy lời khai bà Đinh Thị Thu T trình bày:

Bà Đinh Thị Thu T có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Lộc Hiệp vào ngày 24/5/2018 để vay số tiền 6.500.000.000 đồng với thời hạn vay là 36 tháng với mức lãi suất là 9.6%/ năm. Bà Thảo đã nhận đủ số tiền vay trong các ngày 24/5/2018 nhận: 5.000.000.000 đồng, ngày 28/5/2018 nhận số tiền: 1.000.000.000 đồng và ngày 31/5/2019 nhận số tiền 500.000.000 đồng. Khi vay tiền chồng bà Thảo là Nguyễn Tuấn H có ủy quyền cho bà Thảo đứng ra thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 220m² tại phường Tân Bình, Tp Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. từ khi vay đến nay bà Thảo đã trả cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước 300.000.000 đồng tiền nợ gốc, còn lại 6.200.000.000 đồng tiền gốc bà Thảo chưa trả cho Ngân hàng được, ngoài ra bà Thảo chưa trả hết số tiền lãi cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước đúng theo số tiền mà Ngân hàng đã nêu trong đơn khởi kiện, việc Ngân hàng NN và PTNTVN Chi nhánh Lộc Hiệp khởi kiện là đúng, bà Thảo không có ý kiến gì, bà Thảo có yêu cầu Ngân hàng tạo điều kiện cho bà Thảo trong thời hạn 04 tháng bà Thảo sẽ trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngoài ra bà Thảo không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn H vắng mặt mặc dù

Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông Huỳnh vẫn vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Mộc N và Công ty TNHH Thương Mại- Dịch Vụ Tài Nhân vụ vắng mặt, tuy nhiên tại công văn số: CV/TTN-14062022 ngày 15/6/2022 của Công ty TNHH Thương Mại- Dịch Vụ Tài Nhân do ông Đinh Mộc N là Giám đốc Công ty TNHH Thương Mại- Dịch Vụ Tài Nhân ký tên đã trình bày:

Ngày 10/12/2020, tại số nhà 481, Quốc lộ 14, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, ông Nguyễn Tuấn H và ông Đinh Mộc N có ký hợp đồng thuê mặt bằng với nội dung: Ông Nguyễn Tuấn H đồng ý cho ông Đinh Mộc N thuê nguyên căn nhà có địa chỉ tại số nhà 481, Quốc lộ 14, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 15/12/2020 đến hết ngày 14/12/2025 mục đích bên thuê để buôn bán chăn, drap, gối, nệm, nội thất.

Tiền thuê trả hằng tháng, bên thuê đã đặt cọc 90.000.000 đồng,

Ông Đinh Mộc N có ý kiến muốn giữ lại quyền sử dụng và trả tiền thuê hàng tháng cho bên thắng kiện cho đến khi hết thời hạn thuê đã ký với ông Nguyễn Tuấn H. Nếu bên thắng kiện không đảm bảo quyền của ông Đinh Mộc N là tiếp tục sử dụng mặt bằng đã thuê để kinh doanh thì yêu cầu ông Nguyễn Tuấn H hoặc bên Ngân hàng có trách nhiệm thanh lý hợp đồng thuê, hoàn trả đặt cọc và bồi thường một khoản bằng số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng

+ Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn xét xử chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh không có kiến nghị về tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của đương sự: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh không có kiến nghị gì.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự chịu án phí theo luật định.

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:

Nguyên đơn Ngân hàng NN và PTNTVN có đơn khởi kiện đối với bà Đinh Thị Thu T, sinh năm 1989, nơi đăng ký thường trú hiện nay: Số 15, Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Xét thấy ngày 24/5/2018 Ngân hàng NN và PTNTVN Chi nhánh Lộc Hiệp-Tây Bình Phước có ký hợp đồng tín dụng số 5613LCL.20180524.1 với bà Đinh Thị Thu T để bà Thảo vay số tiền: 6.500.000.000 đồng, nơi ký kết và nơi hợp đồng tín dụng được thực hiện là tại huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước và nguyên đơn đã lựa chọn Tòa án Nhân dân huyện Lộc Ninh giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh được quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Nguyên đơn chấp hành pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN và PTNTVN yêu cầu bà Đinh Thị Thu T trả cho Ngân hàng NN và PTNTVN số tiền nợ gốc là: 5.204.600.000 đồng và tiền lãi gồm tiền lãi trong hạn và tiền lãi nợ quá hạn tính đến ngày 16/02/2023 là: 2.176.399.452 đồng. Tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi yêu cầu bà Thảo trả là: 7.380.999.452 đồng. Buộc bà Đinh Thị Thu T tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số số 5613LCL.20180524.1

Trường hợp bà Thảo không thực hiện hoặc thực hiện không hết việc trả nợ thì Ngân hàng NN và PTNTVN yêu cầu buộc ông Đinh Mộc N và Công Ty TNHH TM-DVTN phải trả lại thửa đất cho ông Huỳnh và bà Thảo để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 5613LCL201805244.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa Ngân hàng NN và PTNTVN (Chi nhánh Lộc Hiệp-Tây Bình Phước) và bà Đinh Thị Thu T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 24/5/2018 Ngân hàng NN và PTNTVN Chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước có ký hợp đồng tín dụng số 5613LCL.20180524.1 với bà Đinh Thị Thu T để bà Thảo vay số tiền: 6.500.000.000 đồng với lãi suất 9,6%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 150%/lãi suất vay: 14,4%/ năm. Thời hạn vay là 36 tháng. Ngày 24/5/2018 bà Thảo nhận số tiền: 5.000.000.000 đồng. Ngày 28/5/2018 bà Thảo nhận số tiền 1.000.000.000 và ngày 31/5/2018 bà Thảo nhận số tiền 500.000.000 đồng. Thời hạn trả lãi: 12 tháng/lần. Thời hạn trả nợ là: ngày 24/5/2020 trả nợ gốc 200.000.000 đồng, ngày 24/5/2021 trả nợ gốc 6.300.000.000 đồng.

Khi vay tiền bà Thảo có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích 220m² tại phường Tân Bình, Tp Đồng Xoài đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/1999, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 533/99QSĐĐ/UB theo hợp đồng thế chấp số 5613LCL.20180524.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa bà Thảo và Ngân hàng NN và

PTNTVN Chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Thảo đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền, tính đến ngày xét xử, bà Thảo mới trả cho Ngân hàng NN và PTNTVN tổng số tiền nợ gốc là: 1.295.400.000 đồng, còn lại: 5.204.600.000 đồng tiền nợ gốc bà Thảo chưa trả nên Ngân hàng NN và PTNTVN khởi kiện yêu cầu bà Đinh Thị Thu T trả số tiền nợ gốc là: 5.204.600.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về tiền lãi: Bà Thảo thừa nhận khi ký hợp đồng tín dụng đã thỏa thuận với lãi suất 9,6%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 150%/lãi suất vay: 14,4%/ năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà Thảo chỉ mới trả một phần tiền lãi đến ngày 10/7/2020 là: 787.275.954 đồng, từ ngày 10/7/2020 cho đến nay bà Thảo vẫn chưa trả lãi được lần nào.

Như vậy Ngân hàng NN và PTNTVN khởi kiện yêu cầu bà Thảo trả cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn tính từ ngày 10/7/2020 đến ngày Tòa án xét xử vụ án (ngày 16/02/2023) là: 2.176.399.452 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận. Đồng thời buộc bà Đinh Thị Thu T phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 5613LCL.201805624

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ngân hàng NN và PTNTVN về việc: Trường hợp bà Thảo không thực hiện hoặc thực hiện không hết việc trả nợ thì Ngân hàng NN và PTNTVN yêu cầu buộc ông Đinh Mộc N và Công Ty TNHH Thương Mại - Dịch Vụ Tam Tài Nhân phải trả lại thửa đất đã thuê cho ông Huỳnh và bà Thảo để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 5613LCL.20180524.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa Ngân hàng NN và PTNTVN (Chi nhánh Lộc Hiệp- Tây Bình Phước) và bà Đinh Thị Thu T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5613LCL.20180524.1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Phước giữa Ngân hàng NN và PTNTVN và bà Đinh Thị Thu T. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 220m² tại phường Tân Bình, Tp Đồng Xoài đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/1999, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 533/99QSDĐ/UB và tài sản gắn liền với đất là Nhà ở:

- + Loại nhà: Nhà xây C3
- + Tổng diện tích: 300 m²
- + Kết cấu nhà: Nhà xây
- + Số tầng: 1 trệt 4 lầu

Nguồn gốc tài sản thế chấp là của ông Nguyễn Tuấn H nhận chuyển nhượng ngày 14/9/2012 từ hộ ông Nguyễn Minh Dũng. Ngày 24/5/2018 ông Nguyễn Tuấn H ký hợp đồng ủy quyền cho bà Đinh Thị Thu T được thay mặt và nhân danh ông Huỳnh thế chấp đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích 220 m² tại phường Tân Bình, Tp Đồng Xoài đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/1999, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 533/99QSDĐ/UB tại các tổ chức tín dụng thuộc hệ thống Ngân hàng NN và PTNTVN, thời hạn ủy quyền là 03 năm tính từ ngày hợp

đồng ủy quyền được công chứng. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại văn phòng Công chứng Bình Phước.

Việc ông Huỳnh ký hợp đồng ủy quyền có công chứng chứng thực cho bà Thảo được thay mặt và nhân danh ông Huỳnh để thế chấp tài sản của ông Huỳnh cho Ngân hàng NN và PTNTVN chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tuấn H không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với tài sản thế chấp cũng không có văn bản trình bày ý kiến gì đối với tài sản thế chấp.

Sau khi bà Thảo ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng NN và PTNTVN chi nhánh Lộc Hiệp- Tây Bình Phước thì ngày 10/12/2020 ông Nguyễn Tuấn H và ông Đinh Mộc N có ký hợp đồng thuê mặt bằng với nội dung: Ông Nguyễn Tuấn H đồng ý cho ông Đinh Mộc N thuê nguyên căn nhà có địa chỉ tại số nhà 481, Quốc lộ 14, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 15/12/2020 đến hết ngày 14/12/2025 mục đích bên thuê để buôn bán chăn, drap, gối, nệm, nội thất. Tiền thuê trả hằng tháng, bên thuê đã đặt cọc 90.000.000 đồng.

Việc giữa ông Nguyễn Tuấn H với ông Đinh Mộc N ký hợp đồng thuê mặt bằng đối với diện tích đất đã thế chấp cho Ngân hàng NN và PTNTVN chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước nhưng ông Huỳnh và bà Thảo không thông báo cho bên phía Ngân hàng NN và PTNTVN chi nhánh Lộc Hiệp- Tây Bình Phước biết là vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tuấn H không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với tài sản thế chấp cũng không có văn bản trình bày ý kiến gì đối với tài sản thế chấp.

Vì các lẽ trên, yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ngân hàng NN và PTNTVN về việc: Trường hợp bà Thảo không thực hiện hoặc thực hiện không hết việc trả nợ thì Ngân hàng NN và PTNTVN yêu cầu buộc ông Đinh Mộc N và Công Ty TNHH TM-DVTN phải trả lại thửa đất đã thuê cho ông Huỳnh và bà Thảo để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 5613LCL.20180524.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa Ngân hàng NN và PTNTVN (Chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước) và bà Đinh Thị Thu T là có căn cứ được chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu của ông Đinh Mộc N có ý kiến muốn giữ lại quyền sử dụng và trả tiền thuê hàng tháng cho bên thắng kiện cho đến khi hết thời hạn thuê đã ký với ông Nguyễn Tuấn H. Nếu bên thắng kiện không đảm bảo quyền của ông Đinh Mộc N là tiếp tục sử dụng mặt bằng đã thuê để kinh doanh thì yêu cầu ông Nguyễn Tuấn H hoặc bên Ngân hàng có trách nhiệm thanh lý hợp đồng thuê, hoàn trả đặt cọc và bồi thường một khoản bằng số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án Nhân dân huyện Lộc Ninh đã có văn bản hướng dẫn ông Đinh Mộc N và Công ty TNHH TM-DVTN nếu có yêu cầu thì phải làm đơn gửi Tòa án Nhân dân huyện Lộc Ninh với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và phải đóng tạm ứng án phí theo quy định của pháp

luật nhưng ông Đinh Mộc N và Công ty TNHH Thương Mại - Dịch Vụ Tam Tài Nhân không làm đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng NN và PTNTVN không phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Đinh Thị Thu T phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, do Ngân hàng NN và PTNTVN đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng nên bà Đinh Thị Thu T phải trả lại cho Ngân hàng NN và PTNTVN số tiền: 5.000.000đ.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

[8] Về án phí: Căn cứ khoản 4 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 thì bà Đinh Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định là: 115.381.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản. Ngân hàng NN và PTNTVN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm,

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Các điều 117, 317, 318, 319, 320, 321 322, 323, 562, 563, khoản 2 Điều 567 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN và PTNTVN.

- Buộc bà Đinh Thị Thu T trả cho Ngân hàng NN và PTNTVN (cụ thể trả tại Ngân hàng NN và PTNTVN Chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước) số tiền nợ gốc là: 5.204.600.000đ (*năm tỷ hai trăm lẻ bốn triệu sáu trăm ngàn đồng*), tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn là: 2.176.399.452 đồng (*hai tỷ một trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm chín mươi chín ngàn bốn trăm năm mươi hai đồng*). Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi là: 7.380.999.452đ (*bảy tỷ ba trăm tám mươi triệu chín trăm chín mươi chín ngàn bốn trăm năm mươi hai đồng*).

- Công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 5613LCL.20180524.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa Ngân hàng NN và PTNTVN (Chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước) và bà Đinh Thị Thu T được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bình Phước có số công chứng: 2914 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2018.

Trường hợp bà Thảo không thực hiện hoặc thực hiện không hết việc trả nợ thì buộc ông Đinh Mộc N và Công Ty TNHH TM-DVTN phải trả lại diện tích đất và tài sản trên đất đã thuê của ông Nguyễn Tuấn H là thửa đất có diện tích 220 m² tại phường Tân Bình, Tp Đồng Xoai đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/1999, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 533/99QSDĐ/UB và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Tuấn H và bà Đinh Thị Thu T để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 5613LCL.20180524.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa Ngân hàng NN và PTNTVN (Chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước) và bà Đinh Thị Thu T để thanh toán cho khoản nợ gốc và lãi trên theo hợp đồng tín dụng số 5613LCL.20180524.1 ngày 24/5/2018 được ký kết giữa Ngân hàng NN và PTNTVN (Chi nhánh Lộc Hiệp - Tây Bình Phước) và bà Đinh Thị Thu T.

Trường hợp bà Đinh Thị Thu T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng NN và PTNTVN trả lại cho bà Đinh Thị Thu T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/1999, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 533/99QSDĐ/UB và phải thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đinh Thị Thu T phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 5.000.000 (*năm triệu*) đồng, Ngân hàng NN và PTNTVN đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng nên bà Đinh Thị Thu T phải trả lại cho Ngân hàng NN và PTNTVN số tiền 5.000.000 (*năm triệu*) đồng.

3. Về án phí: Buộc bà Đinh Thị Thu T phải chịu: 115.381.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.

Ngân hàng NN và PTNTVN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho Ngân hàng NN và PTNTVN số tiền: 58.100.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009678 ngày 04/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án (ngày 16/02/2023) cho đến khi thi hành án xong, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ 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 trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên có nghĩa vụ thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

6. 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.

7. Quyền kháng cáo: Ngân hàng NN và PTNTVN có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án

hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKS huyện Lộc Ninh
- Các đương sự.
- THA DS huyện Lộc Ninh
- Lưu hồ sơ

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

Bùi Quốc Tú