

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CẨM LỆ
TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 127 /2019/DS-ST

Ngày: 29-11-2019

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đức Hiếu

2. Bà Hoàng Thị Khánh Ly

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2016 về “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2019/ QĐXXST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2019/QĐST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: Số 18 đường Tr, phường M, quận T, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật ông Trịnh Ngọc Kh; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên. Đại diện theo ủy quyền của ông Hà Hải B, chức vụ: Phó giám đốc phụ trách ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh quận H (Theo Quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch hội đồng thành viên ngân hàng N). Ông Hà Hải B ủy quyền cho ông L; chức vụ: Giám đốc PGD Ng, Ngân hàng N - Chi nhánh H (theo văn bản ủy quyền số 141a/NHN-UQ ngày 12/11/2019 của Giám đốc Chi nhánh Đ); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn Kh, sinh năm: 1971 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1973; cùng địa chỉ: K814/8 đường Tr, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; ông Kh vắng mặt, bà H có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1939; địa chỉ: K814/8 Tr, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tấn C; địa chỉ: K814/8 đường Tr, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1967; địa chỉ: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Lan, sinh năm: 1969; địa chỉ: Khu chung cư Ph, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1978; địa chỉ: K814/8 đường Tr, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 6 năm 2016, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Vũ Nhật H trình bày:

Ngân hàng N - Chi nhánh H và ông Nguyễn Tấn Kh cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thu H có ký kết 02 hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng số 2001-LAV-201201032 ký ngày 14/8/2012: Số tiền vay 100.000.000đ, phương thức cho vay từng lần; mục đích vay là sửa chữa nhà ở; lãi suất tiền vay: 17%/năm (năm 360 ngày) tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh một lần là 13% theo phụ lục HĐTD ký ngày 20/8/2013; phương pháp trả lãi tiền vay: quý/lần vào ngày 14; lãi suất quá hạn: bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận; thời hạn cho vay: 60 tháng; dư nợ và lãi tiền vay tạm tính đến ngày 29/11/2019 của hợp đồng số 2001-LAV-201201032 là **136.101.148đ** (trong đó nợ gốc là 68.333.000đ, lãi trong hạn 51.054.242đ và lãi quá hạn là 16.713.906đ)

- Hợp đồng số 2001-LAV-201301734 ký ngày 25/12/2013: Số tiền vay 150.000.000đ, phương thức cho vay từng lần; mục đích vay là đóng tiền cọc nhận xe khách BKS 43B-000.83 vận chuyển khách và hoạt động kinh tế tuyến Đà Nẵng – Hà Nội; lãi suất tiền vay: 12%/năm (năm 360 ngày) tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh 6 tháng một lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hoặc sau ngày điều chỉnh gần nhất; phương pháp trả lãi tiền vay: quý/lần vào ngày 15; lãi suất quá hạn: bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận; thời hạn cho vay: 36 tháng; dư nợ và lãi tiền vay tạm tính đến ngày 29/11/2019 của hợp đồng số 2001-LAV-201301734 ký ngày 25/12/2013 là **272.601.250đ** (trong đó nợ gốc là 142.500.000đ, lãi trong hạn là 98.277.500đ và lãi quá hạn là 31.823.750đ).

Tổng số tiền nợ gốc và lãi của 02 hợp đồng tín dụng trên là 408.702.398đ (Bốn trăm lẻ tám triệu bảy trăm lẻ hai nghìn ba trăm chín mươi tám đồng).

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất tại thửa số 848, tờ bản đồ số 10, tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với diện tích 100m². Giấy CNQSDĐ số X528451 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2003, đứng tên hộ Nguyễn Tấn Kh theo hợp đồng thế chấp tài sản số 3577 ngày 13/8/2012 và sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 3577/PL ngày 25/12/2013 tại Văn phòng công chứng Tr, thành phố Đà Nẵng chứng nhận và đã đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Từ khi vay vốn đến nay, ông Kh và bà H đã để xảy ra nợ quá hạn, ngân hàng nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc khách hàng trả nợ nhưng ông Kh bà H vẫn không thanh toán nợ cho ngân hàng. Đến nay, khoản vay của ông Kh bà H đang thuộc nhóm nợ xấu. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Kh bà H phải có

nghĩa vụ trả cho ngân hàng số tiền của hai hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến hết ngày 29/11/2019 là **408.702.398đ**. Trong đó, nợ gốc là 210.833.000đ, nợ lãi trong hạn 149.331.742, lãi quá hạn là 48.537.656đ và yêu cầu ông Kh bà H tiếp tục trả lãi sau ngày 29/11/2019, được tính trên cơ sở Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cho đến khi trả nợ xong toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng. Trường hợp ông Kh và bà H không trả nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và 02 ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 848 tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng sẽ được xử lý phát mãi để thu hồi nợ cho ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Tại lấy lời khai ngày 15/8/2019 và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Năm 2012 và năm 2013, bà và chồng bà là ông Nguyễn Tấn Kh có vay của Ngân hàng N - Chi nhánh H – Phòng giao dịch Ng số tiền là 250.000.000đ như như ngân hàng đã trình bày. Khi vay tiền vợ chồng bà có thể chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và 01 ngôi nhà (ngôi nhà là của bố mẹ chồng). Do vay tiền để sửa nhà và đóng tiền cọc nhận xe khách để vận chuyển khách nhưng việc làm ăn bị thất bại nên vợ chồng bà không có khả năng trả nợ cho ngân hàng. Nay ngân hàng yêu cầu vợ chồng bà trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 29/11/2019 là 408.702.398đ. Trong đó, nợ gốc là 210.833.000đ, nợ lãi trong hạn 149.331.742, lãi quá hạn là 48.537.656đ bà đồng ý trả nhưng hẹn đến khoảng tháng 3 năm 2020, gia đình sẽ vay mượn tiền trả dứt điểm khoản nợ trên cho ngân hàng. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là 02 ngôi nhà (nhà trệt và nhà 2,5 tầng) bà không đồng ý vì 02 ngôi nhà này thuộc quyền sở hữu của bố mẹ chồng bà là ông Nguyễn X (đã chết) và bà Nguyễn Thị M.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Tấn Kh và đang sống cùng với vợ chồng ông Kh bà H tại địa chỉ K814/8 đường Tr, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Nguyên trước đây vợ chồng bà có một mảnh đất tại địa chỉ K814/8 đường Tr, phường H, quận C, năm 2003 bà cắt đất tặng cho các con trong gia đình 300m², trong đó có ông Kh với diện tích đất là 100m², mọi thủ tục giấy tờ cắt đất do các con bà đi làm thủ tục. Năm 2010, bà có xây dựng một ngôi nhà kiên cố 2,5 tầng có cấu trúc trụ sắt, tường xây, nền gạch men và mọi thủ tục giấy tờ về xây dựng nhà đều do các con bà đi làm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bố mẹ bà là ông Nguyễn Tấn X và Nguyễn Thị M sinh được 05 người con là Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị L, Nguyễn Tấn Kh, Nguyễn Thị C và Nguyễn Tấn C. Nguyên trước đây bố mẹ bà là ông Nguyễn Tấn X (đã chết trước năm 1998) có một thửa đất tại địa chỉ K814/8 đường Tr, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng có diện tích 525m², trên thửa đất có 01 ngôi nhà trệt cấp 4 tường xây, mái tôn, nền xi măng, cả gia đình đều sinh sống tại ngôi nhà này. Năm 2003, mẹ bà cắt đất tặng cho các con trong gia đình 300m², trong đó cho Kh diện tích đất 100m² (tất cả đều đã được cấp giấy CNQSDĐ). Năm 2010, mẹ bà bỏ tiền ra xây dựng một ngôi nhà

kiên có 2,5 tầng có cấu trúc trụ sắt, tường xây, nền gạch men. Nay ngân hàng yêu cầu vợ chồng Kh và H trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 29/11/2019 là 408.702.398đ, bà đề nghị ngân hàng gia hạn đến khoảng tháng 3 năm 2020, gia đình sẽ vay mượn tiền trả dứt điểm khoản nợ trên cho ngân hàng. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là 02 ngôi nhà (nhà trệt và nhà 2,5 tầng) bà không đồng ý vì 02 ngôi nhà này thuộc quyền sở hữu của cha mẹ bà là ông Nguyễn X (đã chết) và bà Nguyễn Thị M. Khi thế chấp không có sự đồng ý của mẹ bà và các chị em bà. Hiện nay, ngôi nhà trệt cấp 4 do em bà là Nguyễn Tấn C đang sinh sống.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn C trình bày:

Ông C trình bày giống bà L. Ông C xác nhận hiện nay mẹ ông là bà Nguyễn Thị M cho ông ở nhờ ngôi nhà trệt cấp 4, còn ngôi nhà 2,5 tầng mẹ ông đang sống và vợ chồng ông Kh bà H đang ở cùng mẹ ông.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- *Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:* Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng theo đúng các quy định tại các điều 203, 205, 208 đến 211, 220, 233 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:* Đã tuân theo đúng quy định tại các điều 237, 238, 264, 267 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:* Việc chấp hành pháp luật của các đương sự chưa tuân thủ đúng các quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể:

+ Đương sự là bị đơn không tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải.

+ Đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với ông Nguyễn Tấn Kh và bà Nguyễn Thị Thu H.

+ Buộc ông Nguyễn Tấn Kh và bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 29/11/2019 là 408.702.398đ. Trong đó, nợ gốc là 210.833.000đ, nợ lãi trong hạn 149.331.742, lãi quá hạn là 48.537.656đ. Ông Kh bà H tiếp tục trả lãi sau ngày 29/11/2019, được tính trên cơ sở Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cho đến khi trả nợ xong toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng.

+ Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 3577 ngày 13/8/2012, sửa đổi, bổ sung ngày 25/12/2013 vô hiệu.

+ Đương sự chịu án phí DSST theo quy định.

- *Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm:* Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Nguyễn Tấn Kh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu trả tiền gốc và lãi của ngân hàng N:

Ngày 13/8/2012, ông Nguyễn Tấn Kh là chủ hộ có giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án vay vốn nhu cầu đời sống. Ngày 14/8/2012, Ngân hàng N – PGD Ng và ông Nguyễn Tấn Kh, bà Nguyễn Thị Thu H có ký kết Hợp đồng tín dụng số 2001-LAV-201201032, nội dung hợp đồng: Số tiền vay 100.000.000đ, phương thức cho vay từng lần; mục đích vay là sửa chữa nhà ở; lãi suất tiền vay: 17%/năm (năm 360 ngày) tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh một lần là 13% theo phụ lục HĐTD ký ngày 20/8/2013; phương pháp trả lãi tiền vay: quý/lần vào ngày 14; lãi suất quá hạn: bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận; thời hạn cho vay: 60 tháng. Ngày 20/8/2013, Ngân hàng N – PGD Ng và bên vay là ông Kh thống nhất ký phụ lục hợp đồng với các nội dung sau: Sửa đổi, bổ sung nội dung lãi suất cho vay, lãi suất cho vay được điều chỉnh là 13%/năm và được áp dụng kể từ ngày 20/8/2013 cho đến khi có thông báo điều chỉnh lãi suất cho vay mới.

Ngày 23/12/2013 ông Kh là người đại diện hộ gia đình có giấy đề nghị vay vốn. Ngày 25/12/2013, Ngân hàng N – PGD Ng và ông Kh, bà H ký Hợp đồng tín dụng số 2001-LAV-201301734 ký ngày 25/12/2013: Số tiền vay 150.000.000đ, phương thức cho vay từng lần; mục đích vay là đóng tiền cọc nhận xe khách BKS 43B-000.83 vận chuyển khách và hoạt động kinh tế tuyến Đà Nẵng – Hà Nội; lãi suất tiền vay: 12%/năm (năm 360 ngày) tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh 6 tháng một lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hoặc sau ngày điều chỉnh gần nhất; phương pháp trả lãi tiền vay: quý/lần vào ngày 15; lãi suất quá hạn: bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận; thời hạn cho vay: 36 tháng.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Kh và bà H trả tiền lãi vay không đúng hợp đồng. Đồng thời, các khoản nợ đã quá hạn nhưng ông Kh và bà H vẫn không thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho ngân hàng. Do vậy, việc Ngân hàng N yêu cầu ông Kh và bà H trả dứt điểm một lần tiền gốc và tiền lãi cho ngân

hàng là có căn cứ nên chấp nhận. Tại phiên tòa, bị đơn bà H đồng ý trả khoản nợ trên nhưng đề nghị ngân hàng gia hạn đến khoảng tháng 3 năm 2020, vợ chồng bà sẽ trả dứt điểm nợ gốc và lãi cho ngân hàng nhưng không được đại diện hợp pháp của ngân hàng đồng ý. Do vậy, buộc ông Nguyễn Tấn Kh và bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 29/11/2019 là 408.702.398đ. Trong đó, nợ gốc là 210.833.000đ, nợ lãi trong hạn 149.331.742, lãi quá hạn là 48.537.656đ. Ông Kh bà H còn phải tiếp tục trả tiền lãi cho ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2001-LAV-201301734 + phụ lục hợp đồng và Hợp đồng tín dụng số 2001-LAV-201301734 kể từ ngày 30/11/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 471, 474 và 476 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.2] Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 848, tờ bản đồ số 10, tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, diện tích 100m² và 02 ngôi nhà (01 ngôi nhà trệt và 01 ngôi nhà 2,5 tầng).

Xét thấy: Để đảm bảo cho 02 khoản vay trên, ông Kh và bà H đã thế chấp tài sản cho ngân hàng. Tài sản thế chấp được thể hiện tại hợp đồng thế chấp số 3577 ngày 13/8/2012 là quyền sử dụng đất, đất ở, diện tích 100m², thửa đất số 848, tờ bản đồ số 10, giấy CNQSDĐ ở số X 528451 9 số vào sổ 07944) do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2003, ngân hàng đã thẩm định giá trị tài sản nói trên và cùng với ông Kh, bà H thống nhất định giá là 150.000.000đ.

Ngày 24/12/2013, tại Ngân hàng N – PGD Ng, ngân hàng và ông Kh, bà H lập biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo. Theo biên bản, đại diện ngân hàng và ông Kh, bà H thống nhất xác định tài sản làm bảo đảm nợ vay với giá trị tài sản bảo đảm như sau: Giá trị tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà tại thửa số 848, tờ bản đồ số 10, thuộc tổ 18, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, diện tích đất: 100m², giá trị 200.000.000đ; giá trị quyền sử dụng đất tại thửa số: 848, tờ bản đồ số 10, thuộc tổ 18, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng theo giấy CNQSDĐ ở số X 528451 (số vào sổ 07944 QSDĐ/12630/QĐ-UB) do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2003, giá trị diện tích đất ở: 100m² x 520.000đồng/m² x 3 = 156.000.000đồng. Tổng giá trị tài sản bảo đảm (làm tròn số): 350.000.000đ. Ngày 25/12/2013, ngân hàng và ông Kh bà H ký sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 3577/PL với nội dung: Giá trị tài sản được điều chỉnh là Bên nhận thế chấp đã thẩm định lại giá trị tài sản và cùng bên thế chấp thống nhất định giá là 350.000.000đ.

Nguồn gốc thửa đất mà ông Kh bà H thế chấp cho ngân hàng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Tấn X và Nguyễn Thị M (cha mẹ ruột ông Kh), ông X bà M có thửa đất diện tích 525m², thửa số 374, tờ bản đồ số 10 gồm đất ở và đất vườn, tại xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (nay là phường H, quận C, thành phố Đà

Năng), đã được UBND huyện Hòa V cấp giấy CNQSDĐ số I 031207 ngày 17/12/1996, trên thửa đất ông X bà M xây dựng 01 ngôi nhà trệt có cấu trúc tường xây, mái tôn, nền gạch men. Ông X chết trước năm 1998 đến năm 2003, bà Mảo cắt chuyển nhượng tặng cho 3 người con là ông Nguyễn Tấn Kh, ông Nguyễn Tấn C và bà Nguyễn Thị C mỗi người 100m² đất (đã được cấp giấy CNQSDĐ), diện tích đất còn lại của bà Mảo là 225m². Thửa đất của ông Kh có diện tích 100m², thửa 848, tờ bản đồ số 10, đã được UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp giấy CNQSDĐ số X 528451 ngày 04/11/2003, hộ Nguyễn Tấn Kh.

Đến năm 2009, bà M đã xây dựng thêm 01 ngôi nhà 2,5 tầng, diện tích tầng trệt 67,25m², tổng diện tích sử dụng là 203,1m² có cấu trúc móng, cột dầm, sàn lửng đúc bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn (đã được UBND quận C cấp giấy phép xây dựng số 331/GP-XD ngày 08/4/2009 cho bà Nguyễn Thị M).

Tại hợp đồng thế chấp tài sản số 3577 ngày 13/8/2012 thể hiện ông Kh bà H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 848, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m². Ngày 25/12/2013, ngân hàng và ông Kh bà H ký sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 3577/PL thể hiện: Giá trị tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà tại thửa số 848, tờ bản đồ số 10, thuộc tổ 18, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, diện tích đất: 100m². Tại thời điểm ngân hàng cho ông Kh bà H vay tiền và ký kết hợp đồng thế chấp là năm 2012, 2013 thì 02 ngôi nhà (ngôi nhà trệt và ngôi nhà 2,5 tầng) đã được xây dựng trên thửa đất của bà M và thuộc quyền sở hữu của bà M nhưng ông Kh bà H đem thế chấp cho ngân hàng mà không có sự đồng ý của bà M và những người con của bà M ông X, ngân hàng đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản nhưng không xem xét ngôi nhà có phải thuộc quyền sở hữu của ông Kh bà H không, ngân hàng không hỏi ý kiến của bà M và những người con của bà M ông X có đồng ý thế chấp ngôi nhà để bảo lãnh cho 02 khoản vay của ông Kh bà H không.

Mặt khác, trong hợp đồng thế chấp thể hiện tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà tại thửa số 848, tờ bản đồ số 10, thuộc tổ 18, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, nhưng tại thời điểm thế chấp có 02 ngôi nhà. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, đại diện ngân hàng cũng không xác định được ngôi nhà thế chấp là nhà trệt hay nhà 2,5 tầng và yêu cầu xử lý hết 02 ngôi nhà. Bà H cũng xác nhận 02 ngôi nhà trên thuộc quyền sở hữu của ông X bà M và bà cũng không xác định được ngôi nhà thế chấp trong hợp đồng là nhà nào. Ông C và bà L (con gái ông X bà M) xác nhận 02 ngôi nhà trên thuộc sở hữu của ông X bà M được xây dựng trước năm 2012, bà M và các chị em trong gia đình không biết việc ông Kh bà H thế chấp ngôi nhà cho ngân hàng và không đồng ý việc ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Hiện ông C đang sinh sống tại ngôi nhà trệt, bà M và ông Kh bà H đang sinh sống tại ngôi nhà 2,5 tầng.

Đồng thời, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định 02 ngôi nhà của bà M hiện nay được xây dựng nằm trên 03 thửa đất (thửa số 374 hộ Nguyễn Tấn X, thửa số 848, đứng tên hộ Nguyễn Tấn Kh, thửa số 850 hộ Nguyễn Tấn C), thửa đất của ông Kh nằm giữa thửa hộ ông X và hộ ông C nhưng không xác định được các số đo cụ thể phân nhà xây dựng trên mỗi thửa đất. Tòa án đã

trung cầu Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng tiến hành đo đạc hiện trạng các thửa đất cũng như số đo cụ thể phần 02 ngôi nhà xây dựng trên mỗi thửa đất. Theo biên bản làm việc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng lập ngày 07/01/2019 thì 03 thửa đất số 374 hộ Nguyễn Tấn X, thửa đất số 848 hộ Nguyễn Tấn Kh và thửa đất số 850 hộ Nguyễn Tấn C, tờ bản đồ số 10, theo bản đồ lập theo Nghị định 64/CP đã được cấp giấy CNQSDĐ nhưng hiện nay 03 thửa đất không có hiện trạng và địa vật xác định ranh giới. Trên 03 thửa đất này có xây dựng 02 ngôi nhà (01 ngôi nhà trệt và 01 ngôi nhà 2,5 tầng). Hiện 02 ngôi nhà này đã xây dựng nằm trên cùng 03 thửa đất nên việc đo đạc không thể thực hiện cho riêng từng thửa đất mà phải thực hiện đo đạc toàn bộ diện tích đất theo ranh giới được đại diện chủ sử dụng xác định. Do vậy, không xác định được số đo hiện trạng thực tế cụ thể của từng thửa và số đo cụ thể phần 02 ngôi nhà xây dựng trên mỗi thửa đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 3577 ngày 13/8/2012, sửa đổi bổ sung ngày 25/12/2013 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn H - PGD Ng và ông Nguyễn Tấn Kh, bà Nguyễn Thị Thu H có sự gian dối, tài sản thế chấp không thuộc sở hữu của ông Kh bà H nhưng ông Kh bà H đem thế chấp cho ngân hàng; ngay từ khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì 02 ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của bà M đã được xây dựng nằm trên phần đất của hộ Nguyễn Tấn X, hộ Nguyễn Tấn Kh và hộ Nguyễn Tấn C, không xác định được ranh giới, không xác định được số đo hiện trạng thực tế cụ thể của từng thửa và số đo cụ thể phần 02 ngôi nhà nằm trên mỗi thửa đất nên không thể thực hiện được theo Điều 411 BLDS năm 2005. Do vậy, tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 3577 ngày 13/8/2012, sửa đổi bổ sung ngày 25/12/2013 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn H - PGD Ng và ông Nguyễn Tấn Kh, bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Tấn Kh và bà Nguyễn Thị Thu H giấy CNQSDĐ ở số X 528451 (số vào sổ 07944 QSDĐ/12630/QĐ-UB) do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2003, hộ Nguyễn Tấn Kh sau khi ông Kh bà H thanh toán toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

[2.3] Tại phiên tòa, quan điểm của Kiểm sát viên về giải quyết nội dung vụ án phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Ông Nguyễn Tấn Kh và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí DSST là: $[20.000.000đ \times (4\% \times 7.843.510đ)] = 20.313.740đ$.
- Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ Ngân hàng N tự nguyện chịu.
- Lệ phí trung cầu giám định là 3.875.000đ Ngân hàng N chịu 1.937.500đ, ông Kh và bà H chịu 1.937.500đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các điều 471, 474, 476, khoản 1 Điều 342, 411 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các điều 147, 266, 267, 273, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 269 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên bố: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với ông Nguyễn Tấn Kh và bà Nguyễn Thị Thu H về “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Xử:

1. Buộc ông Nguyễn Tấn Kh và bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng N số tiền là 408.702.398đ (Bốn trăm lẻ tám triệu bảy trăm lẻ hai nghìn ba trăm chín mươi tám đồng). Trong đó, nợ gốc là 210.833.000đ, nợ lãi trong hạn 149.331.742, nợ lãi quá hạn 48.537.656đ tính đến hết ngày 29/11/2019.

2. Ông Nguyễn Tấn Kh và bà Nguyễn Thị Thu H còn phải tiếp tục trả tiền lãi cho ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2001-LAV-201301734 và Hợp đồng tín dụng số 2001-LAV-201301734 kể từ ngày 30/11/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng.

3. Về tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp tài sản số 3577 ngày 13/8/2012, sửa đổi bổ sung ngày 25/12/2013 giữa Ngân hàng N – PGD Ng và ông Nguyễn Tấn Kh, bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

4. Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Tấn Kh và bà Nguyễn Thị Thu H giấy CNQSDĐ ở số X 528451 (số vào sổ 07944 QSDĐ/12630/QĐ-UB) do UBND huyện H cấp ngày 04/11/2003, hộ Nguyễn Tấn Kh sau khi ông Kh bà H thanh toán toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí DSST: Ông Nguyễn Tấn Kh và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu là 20.313.740đ (Hai mươi triệu ba trăm mười ba nghìn bảy trăm bốn mươi đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng N 5.270.000đ tiền tạm ứng án phí (đã nộp tại biên lai thu số 0004538 ngày 05/8/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ).

- Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ Ngân hàng N tự nguyện chịu.

- Lệ phí trưng cầu giám định là 3.875.000đ Ngân hàng N chịu 1.937.500đ, ông Kh và bà H chịu 1.937.500đ. Nhưng Ngân hàng N đã tạm ứng trước nên ông Kh bà H phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng N số tiền là 1.937.500đ.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Quyết định này 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:

- *Đương sự;*
- *VKSND quận Cẩm Lệ;*
- *Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;*
- *Tòa án nhân dân tp. Đà Nẵng;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Nguyễn Thị Lệ Hằng

