

Bản án số: 10/2022/DS-ST
Ngày 19 tháng 5 năm 2022
V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN D K - TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Hương

Ông Đỗ Công Luận

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân huyện D K - Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D K - Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vi - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện D K - tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2021/TLST-DS ngày 26/7/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXST-DS ngày 26/01/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐST-DS ngày 25/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐST-DS ngày 21/3/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2022/QĐST-DS ngày 19/4/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần XNK VN.

Địa chỉ: Lầu 8, Vincom Center, số 7 L Th T, phường B N, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lương Th V, sinh năm 1973 (Theo giấy ủy quyền số 390B/2021/EIBNT-UQ ngày 28/9/2021 của Giám đốc E N T). Có mặt

* Bị đơn: - Ông Đinh Minh Th, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn H, xã D L, D K, Khánh Hòa.

- Bà Phạm Thị Hồng G, sinh năm 1988

Địa chỉ: 17/100 Hoàng D, phường V N, N T, Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Minh Th: bà Phạm Thị Hồng G (Theo giấy ủy quyền số 2073, quyền số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2021 của Văn phòng công chứng N C K)

Bà G có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1950
- Ông Đinh Minh Ng, sinh năm 1983
- Bà Đinh Thị Kim T, sinh năm 1985
- Bà Đinh Thị Kim T1, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã D L, D K, Khánh Hòa.

Bà T có mặt; bà Á, ông Ng, bà T1 vắng mặt;.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/6/2021, bản tự khai ngày 05/10/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 18/3/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần XNK VN với ông Đinh Minh Th và bà Phạm Thị Hồng G có ký hợp đồng tín dụng số LAV 190021562/1212 với số tiền vay là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng), thời hạn vay 60 tháng, kể từ ngày 18/3/2019; lãi suất cho vay: 12%/năm, chu kì thay đổi lãi suất 01 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích vay là để mua sắm trang thiết bị nội thất gia đình. Đến ngày 10/5/2019, ông Đinh Minh Th có ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần XNK VN hợp đồng thế tín dụng visa số 190508 EIB.VG để phát hành 1 thẻ tín dụng vay số tiền là 30.000.000 đồng, với lãi suất 2,35%/tháng trên tổng số dư nợ cuối kỳ của tháng trước và thỏa thuận về các loại phí, lãi suất hiện tại là 2,55%/tháng. Tài sản đảm bảo cho hai khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: thửa số 296 tờ bản đồ số 12; các thửa đất số 549, 548, 590, tờ bản đồ số 06; thửa đất số 141 tờ bản đồ số 10; các thửa đất số 189, 188, 186, 187 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã D L - huyện D K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L433636, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00397 QSDĐ/DL-DK do UBND huyện D K cấp ngày 24/6/1998, cập nhật thay đổi thông tin ngày 29/10/2010, ngày 24/3/2014, ngày 11/3/2019 cấp cho bà Nguyễn Thị Á theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (Hợp đồng bảo lãnh) số 36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 04/4/2014 đã được công chứng tại văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa, số công chứng 1971, quyền số 02 TC TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2014, đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 04/4/2014 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 13/4/2016 đã được công chứng tại văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa, số công chứng 2180, quyền số 03 TC TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2016; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 18/3/2019 đã được công chứng tại văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa, số công chứng 1133, quyền số 02 TC TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2019. Đến kỳ trả nợ ngày 29/4/2020, ông Th và bà G không thanh toán gốc, lãi dẫn đến khoản vay bị chuyển nợ quá hạn. Mặc dù ngân hàng đã thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp với ông Th và bà G, yêu cầu ông Th và bà G có trách nhiệm thanh toán nợ cho ngân hàng,

đồng thời Ngân hàng cũng tạo điều kiện về mặt thời gian cho bà ông Th và bà G trả nợ nhưng ông Th và bà G vẫn chưa thanh toán nợ cho ngân hàng. Thực hiện hợp đồng tín dụng số LAV 190021562/1212, ông Th và bà G chỉ trả được một phần nợ gốc: 40.000.000 đồng, nợ lãi: 20.909.235 đồng. Tính đến ngày 19/5/2022, ông Th và bà G còn nợ ngân hàng số tiền theo hợp đồng tín dụng số LAV 190021562/1212 là 99.194.917 đồng. Trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng, ông Th đã rút tiền mặt, thanh toán tiền mua hàng và các khoản phí phát sinh tính đến ngày 19/5/2022, số tiền ông Th phải thanh toán cho ngân hàng hợp đồng thẻ tín dụng visa số 190508 EIB.VG là 65.153.245 đồng. Số tiền thẻ này sử dụng chung cho cả hai vợ chồng nên Ngân hàng yêu cầu bà G cùng trả nợ với ông Th. Nay ngân hàng yêu cầu ông Th, bà G phải trả số tiền vay còn nợ tính đến ngày 19/5/2022 là 164.348.162 đồng; trong đó, hợp đồng tín dụng số LAV 190021562/1212 là 99.194.917 đồng (gồm, nợ gốc: 80.000.000 đồng, lãi trong hạn: 13.158.851 đồng, lãi quá hạn: 5.368.561 đồng, lãi phạt chậm trả: 667.505 đồng) và hợp đồng thẻ tín dụng visa số 190508 EIB.VG là 65.153.245 đồng (gồm: nợ gốc: 23.032.040 đồng, nợ lãi: 25.896.900 đồng, phí trễ hạn: 14.354.711 đồng, phí vượt hạn mức: 1.869.594 đồng) và các khoản lãi, phí phát sinh sau ngày 19/5/2022 cho đến khi ông Th, bà G thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Th, bà G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP XNK VN có toàn quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Tại bản tự khai ngày 19/10/2021 bị đơn ông Đinh Minh Th trình bày: Ông thừa nhận có nợ của Ngân hàng TMCP XNK VN số tiền vay như yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Về thời gian vay vốn, số tiền vay, mức lãi suất thoả thuận, thời hạn trả nợ cuối cùng, tài sản thế chấp và quá trình thực hiện hợp ông cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại bản tự khai ngày 19/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và đồng đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phạm Thị Hồng G trình bày: Về thời gian vay vốn, số tiền vay, mức lãi suất thoả thuận, thời hạn trả nợ cuối cùng, tài sản thế chấp và quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng như người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP XNK VN trình bày là đúng, bà không có ý kiến gì. Sau khi vay, do làm ăn khó khăn, thua lỗ nên vợ chồng bà không đủ khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Đối với khoản vay theo hợp đồng thẻ tín dụng visa số 190508 EIB.VG mặc dù hợp đồng chỉ có mình chồng bà ký kết với ngân hàng, tuy nhiên số tiền vay này sử dụng chung cả hai vợ chồng nên bà cũng đồng ý trả số nợ này cho ngân hàng. Bà thừa nhận vợ chồng bà có nợ của Ngân hàng số tiền vay theo như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và bà đồng ý vợ chồng bà trả toàn bộ số tiền vay còn nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 19/5/2022 là 164.348.162 đồng; trong đó, hợp đồng tín dụng số LAV 190021562/1212 là 99.194.917 đồng (gồm, nợ gốc: 80.000.000 đồng, lãi trong hạn: 13.158.851 đồng, lãi quá hạn: 5.368.561 đồng, lãi phạt chậm trả: 667.505 đồng) và hợp đồng thẻ tín dụng visa số 190508

EIB.VG là 65.153.245 đồng (gồm: nợ gốc: 23.032.040 đồng, nợ lãi: 25.896.900 đồng, phí trễ hạn: 14.354.711 đồng, phí vượt hạn mức: 1.869.594 đồng) và các khoản lãi, phí phát sinh tính từ ngày 20/5/2022 cho đến khi vợ chồng bà trả hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần XNK VN theo hợp đồng tín dụng số LAV 190021562/1212 ngày 18/3/2019 và hợp đồng thế tín dụng visa số 190508 EIB.VG ngày 10/5/2019. Trường hợp vợ chồng bà không trả hoặc trả không đầy đủ cho ngân hàng thì đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc, vẫn cố tình vắng mặt. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản, giấy tờ tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP XNK VN vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu đề nghị Tòa án buộc ông Th, bà G phải trả số tiền vay còn nợ tính đến ngày 19/5/2022 là **164.348.162 đồng; trong đó, hợp đồng tín dụng số LAV 190021562/1212 là 99.194.917 đồng** (gồm, nợ gốc: 80.000.000 đồng, lãi trong hạn: 13.158.851 đồng, lãi quá hạn: 5.368.561 đồng, lãi phạt chậm trả: 667.505 đồng) và **hợp đồng thế tín dụng visa số 190508 EIB.VG là 65.153.245 đồng** (gồm: nợ gốc: 23.032.040 đồng, nợ lãi: 25.896.900 đồng, phí trễ hạn: 14.354.711 đồng, phí vượt hạn mức: 1.869.594 đồng) và các khoản lãi, phí phát sinh sau ngày 19/5/2022 cho đến khi ông Th, bà G thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Th, bà G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP XNK VN có toàn quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp theo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (Hợp đồng bảo lãnh) số 36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 04/4/2014 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 13/4/2016; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 18/3/2019.

Bị đơn và đồng đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Hồng G thừa nhận nợ và đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà xin được trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim T trình bày đối với khoản vay nợ của vợ chồng ông Đinh Minh Th và bà Phạm Thị Hồng G tại Ngân hàng TMCP XNK VN thì đó là trách nhiệm ông Th, bà G phải trả cho Ngân hàng nên bà không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng thì bà cũng không có ý kiến gì vì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của mẹ bà - bà Á. Tuy nhiên, thời điểm bà Á thế chấp tài sản cho Ngân hàng thì trên đất thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Th và bà G tại Ngân hàng đã có 01 ngôi nhà cấp 4 của bà nên bà đề nghị Tòa án xem xét về phần tài sản của bà có trên đất thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D K phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự trong vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã tuân thủ theo đúng quy định tại các Điều 70 và 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã vi phạm quy định tại các Điều 70, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị xem xét về phần tài sản có trên đất thế chấp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị Á, ông Đinh Minh Ng và bà Đinh Thị Kim T1 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các ông, bà trên.

[2] Về nội dung: Qua đơn khởi kiện, bản tự khai của người đại diện Ngân hàng TMCP XNK VN, hợp đồng tín dụng hợp đồng ngày 18/3/2019 số LAV 190021562/1212 và khế ước nhận nợ số 1212 - LSD - 190000086 ngày 18/3/2019, **hợp đồng thẻ tín dụng visa số 190508 EIB.VG ngày 10/5/2019 là 49.891.303 đồng** thể hiện Ngân hàng TMCP XNK VN có cho ông Đinh Minh Th và và Phạm Thị Hồng G vay số tiền 120.000.000 đồng, với lãi suất trong hạn 12%/năm, chu kỳ thay đổi lãi suất 01 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 60 tháng, từ ngày 18/3/2019 và Ngân hàng có phát hành cho ông Th 01 thẻ tín dụng VisaGold số thẻ VL008141 **theo hợp đồng thẻ tín dụng visa số 190508 EIB.VG**, hạn mức 30.000.000 đồng, với lãi suất 2.35%/tháng và ông Th đã sử dụng thẻ do Ngân hàng cấp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng nêu trên, ông Th và bà G chỉ trả được một phần nợ gốc: 40.000.000 đồng, nợ lãi: 20.909.235 đồng của hợp đồng tín dụng số LAV 190021562/1212 ngày 18/3/2019 và ông Th đã rút tiền mặt, thanh toán tiền mua hàng của hợp đồng thẻ tín dụng visa số 190508 EIB.VG ngày 10/5/2019 với số tiền là 23.032.040 đồng, tiền rút thẻ sử dụng chung cho cả hai vợ chồng và điều này cho thấy ông Th, bà G có vay của Ngân hàng TMCP XNK VN số tiền 120.000.000 đồng và số tiền vay thẻ là 30.000.000 đồng, nhưng sau tháng 4/2020 thì ông Th, bà G vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP XNK VN. Ngân hàng TMCP XNK VN đã nhiều lần liên hệ với bà G, ông Th và bà Á để yêu cầu ông Th, bà G trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông Th, bà G vẫn chưa trả được nợ cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng TMCP XNK VN khởi kiện yêu cầu ông Th, bà G thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi tính đến thời điểm xét xử là có căn cứ.

[3] Về lãi suất vay trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả lãi và phí:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ*

thì bên vay phải trả lãi như sau: a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này; b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo Hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Đối với lãi suất trong hạn đối với hợp đồng thẻ tín dụng, thời điểm Ngân hàng TMCP XNK VN cho vay 2,35%/tháng là cao hơn lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự “Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác....”; tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng và khách hàng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật” và tại khoản 1 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam Quy định về hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng có quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về lãi suất cho vay theo nhu cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của khách hàng, trừ trường hợp ngân hàng nhà nước Việt Nam có quy định về lãi suất cho vay tối đa tại khoản 2 Điều này”. Tại điểm 2 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định: “Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập kể từ ngày 01-01-2017 được xác định như sau: a) Lãi trên nợ gốc, lãi trên nợ gốc quá hạn được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này. b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn”.

Vì vậy, đối với những khoản lãi suất, phí này, Hội đồng xét xử chấp nhận lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi chậm trả và phí trễ hạn, phí vượt hạn mức mà các bên đã thỏa thuận.

[4] Khi ông Th, bà G vay của Ngân hàng TMCP XNK VN thì có thể chấp cho Ngân hàng TMCP XNK VN quyền sử dụng đất tại các thửa số 296 tờ bản đồ số 12; các thửa đất số 549, 548, 590, tờ bản đồ số 06; thửa đất số 141 tờ bản đồ số 10; các thửa đất số 189, 188, 186, 187 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã D L - huyện D K (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L433636, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00397 QSDĐ/DL-DK do UBND huyện D K cấp ngày 24/6/1998, cập nhật thay đổi thông tin ngày 29/10/2010, ngày 24/3/2014, ngày 11/3/2019 cấp cho bà Nguyễn Thị Á) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (hợp đồng bảo lãnh) của người thứ ba số 36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 04/4/2014 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/36/2014/EIBDK-TD/TCTS

ngày 13/4/2016; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 18/3/2019. Khi thẩm định tài sản thế chấp trên diện tích đất 260m², tờ bản đồ số 12, thửa số 296 còn có 01 căn nhà cấp 4 rộng khoảng 60m² của bà T nhưng ngân hàng không thu thập thông tin tài liệu liên quan đến tài sản này để xem xét làm rõ ai là chủ sở hữu tài sản trên đất để thế chấp là thiếu sót, không bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngày 10/5/2022, Tòa án nhân dân huyện D K đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định trên diện tích 260m², tờ bản đồ số 12, thửa số 296 của bà Á ngoài căn nhà cấp 4 rộng khoảng 70m² của bà Áu và 01 căn nhà cấp 4 rộng khoảng 60m² của bà T và một số tài sản gắn liền với đất là tài sản của bà T. Căn cứ vào lời khai của đương sự cũng như các tài liệu đã thu thập được thì trên thửa đất đã thế chấp của bà Á còn có 01 ngôi nhà cấp 4 rộng khoảng 60m² và một số tài sản gắn liền với đất của bà T là đúng thực tế. Theo quy định tại khoản 2 Điều 325: “Trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Do đó, trường hợp nếu ông Th, bà G không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP XNK VN thì Ngân hàng TMCP XNK VN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Th, bà G với Ngân hàng. Khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (bà T) được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[5] Nếu ông Th, bà G trả nợ xong cho Ngân hàng TMCP XNK VN thì Ngân hàng TMCP XNK VN phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L433636, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00397 QSDĐ/DL-DK do UBND huyện D K cấp ngày 14/6/1998, cập nhận thay đổi thông tin ngày 29/10/2010, ngày 24/3/2014 và ngày 11/3/2019 cho bà Nguyễn Thị Á.

[6] Ngoài khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi suất chậm trả, phí mà ông Th, bà G phải trả cho Ngân hàng TMCP XNK VN theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tính đến ngày xét xử sơ thẩm thì bà G, ông Th còn phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi, phí phát sinh từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm. Điều này đã được quy định rõ tại Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, tại phần quy định chung cũng cần áp dụng Án lệ số 08/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao.

[7] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP XNK VN nên ông Th, bà G phải thanh toán lại cho Ngân hàng

TMCP XNK VN chi phí xem xét, thẩm định tài sản là 4.600.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng).

[8] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP XNK VN nên ông Th, bà G phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Điều 463, 466, 468 và 325 của Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 91, 94 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng;
- Điểm 2 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Án lệ 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/8/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP XNK VN.

Buộc ông Đinh Minh Th và bà Phạm Thị Hồng G phải trả cho Ngân hàng TMCP XNK VN số tiền nợ tính đến ngày 19/5/2022 là 164.348.162 đồng; trong đó, hợp đồng tín dụng số LAV 190021562/1212 là 99.194.917 đồng (gồm, nợ gốc: 80.000.000 đồng, lãi trong hạn: 13.158.851 đồng, lãi quá hạn: 5.368.561 đồng, lãi phạt chậm trả: 667.505 đồng) và hợp đồng thẻ tín dụng visa số 190508 EIB.VG là 65.153.245 đồng (gồm: nợ gốc: 23.032.040 đồng, nợ lãi: 25.896.900 đồng, phí trễ hạn: 14.354.711 đồng, phí vượt hạn mức: 1.869.594 đồng) và các khoản lãi, phí phát sinh tính từ ngày 20/5/2022 cho đến khi ông Th, bà G trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP XNK VN theo hợp đồng tín dụng số LAV 190021562/1212 ngày 18/3/2019 và hợp đồng thẻ tín dụng visa số 190508 EIB.VG ngày 10/5/2019.

Sau khi ông Th, bà G trả nợ xong cho Ngân hàng TMCP XNK VN thì Ngân hàng TMCP XNK VN phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L433636, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00397 QSDĐ/DL-DK do UBND huyện D K cấp ngày 14/6/1998, cập nhật thay đổi thông tin ngày 29/10/2010, ngày 24/3/2014 và ngày 11/3/2019 cho bà Nguyễn Thị Á.

Nếu ông Th, bà G vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP XNK VN yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện D K xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (hợp đồng bảo lãnh) của người thứ ba số

36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 04/4/2014 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 13/4/2016; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/36/2014/EIBDK-TD/TCTS ngày 18/3/2019. Khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (bà Đinh Thị Kim T) được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Quy định chung: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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 khách hàng vay 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.

Trường hợp Quyết định 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 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.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Minh Th và bà Phạm Thị Hồng G hoàn trả cho Ngân hàng TMCP XNK VN chi phí xem xét, thẩm định tài sản là 4.600.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Về án phí: Ông Đinh Minh Th và bà Phạm Thị Hồng G nộp 8.127.400đ (Tám triệu một trăm hai mươi bảy nghìn bốn trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP XNK VN số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 5.980.000đ (Năm triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0007525 ngày 26/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D K - Khánh Hòa.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện D K;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện D K;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Hoa