TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH
TỈNH HÀ TĨNH
Bản án số: 12/2024/DS-ST
Ngày: 27-9-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản

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 THÀNH PHỐ HÀ TĨNH – TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy Minh

Ông Nguyễn Sỹ Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Ông Dương Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2024/TLST-DS ngày 09/5/2024 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐXXST-DS ngày 11/9/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐST-DS ngày 20/9/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N1 **(**A**)**; Địa chỉ trụ sở: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội; Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Ngọc H – Giám đốc Phòng A Chi nhánh H2 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2023) – *Có mặt*

Bị đơn: - Bà Đoàn Thị H1; Sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – *Vắng mặt*

- Ông Trịnh Văn D; Sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – *Vắng mặt*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số C, ngách G, ngõ I, đường M, tổ dân phố T, phường T, Tp H, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*

2. Ông Đoàn Văn S, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số C, ngách G, ngõ I, đường M, tổ dân phố T, phường T, Tp H, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số C, ngách G, ngõ I, đường M, tổ dân phố T, phường T, Tp H, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*

4. Ông Đoàn Xuân L, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số C, ngách G, ngõ I, đường M, tổ dân phố T, phường T, Tp H, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*

5. Ông Trịnh Văn N, sinh năm 1942; Địa chỉ: Số D, ngách G, ngõ I, đường M, tổ dân phố T, phường T, Tp H, tỉnh Hà Tĩnh – *Vắng mặt*

Người làm chứng: Ông Lê Trọng V; sinh năm 1975; Địa chỉ: Số nhà A, ngõ A, đường P, tổ dân phố G, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – *Vắng mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng N1) và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Ngọc H trình bày:

Bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D đã ký kết hợp đồng tín dụng số 3701- LAV-202200642 ngày 15/02/2022 với Ngân hàng N1- Chi nhánh H2 – Phòng G; cụ thể: Mục đích vay vốn: Buôn bán hàng tạp hóa, Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày ký kết Hợp đồng. Bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D đã được cấp tín dụng 3.550.000.000 đồng. Cụ thể: Tại Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 21/10/2022, số tiền nhận nợ 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 8 tháng, lãi suất vay 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Tại Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 24/10/2022, số tiền nhận nợ 1.550.000.000 đồng, thời hạn vay 8 tháng, lãi suất vay 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngân hàng N1 đã giải ngân đủ cho bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D số tiền 3.550.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 10 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; diện tích đất ở 165 m^2; Nhà xây kiên cố: 1,5 tầng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 902107 do UBND Thành phố H cấp ngày 28 tháng 01 năm 2011 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Đoàn Thị H1).

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, Hà Tĩnh; diện tích đất 160 m^2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 244643 do UBND Thành phố H cấp ngày 28 tháng 07 năm 2015 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Đoàn Thị H1).

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10B tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Đất ở 200 m^2; Đất vườn 954 m^2; Nhà ở thứ nhất: Nhà xây kiên cố 02 tầng; Nhà ở thứ 2: Nhà kho: 01 tầng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số M 467749 do UBND thị xã H cấp ngày 12 tháng 04 năm 2001 mang tên bà Trần Thị T).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D đã thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền là: nợ gốc 1.201.400.000 đồng, nợ lãi: 70.465.751 đồng, tổng cộng: 1.271.865.751 đồng. Bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D vi phạm nghĩa vụ nên khoản vay đã chuyển sang quá hạn từ ngày 22/6/2023. Tính đến ngày 27/9/2024, bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D còn nợ Ngân hàng nông nghiệp số tiền là: nợ gốc 2.348.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn 824.714.578 đồng, tổng cộng là 3.173.314.578 đồng.

Ngân hàng N1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D phải thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp số tiền còn nợ tính đến ngày 27/9/2024 là 3.173.314.578 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong nợ theo lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết giữa 02 bên. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa số 79, tờ bản đồ số 10 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; diện tích đất ở 165 m^2; Nhà xây kiên cố: 1,5 tầng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 902107 do UBND Thành phố H cấp ngày 28 tháng 01 năm 2011 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Đoàn Thị H1); Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, Hà Tĩnh; diện tích đất 160 m^2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 244643 do UBND Thành phố H cấp ngày 28 tháng 07 năm 2015 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Đoàn Thị H1); Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10B tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Đất ở 200 m^2; Đất vườn 954 m^2; Nhà ở thứ nhất: Nhà xây kiên cố 02 tầng; Nhà ở thứ 2: Nhà kho: 01 tầng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 467749 do UBND thị xã H cấp ngày 12 tháng 04 năm 2001 mang tên bà Trần Thị T).

Tại Bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Thị H1 trình bày:

Bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ nêu trên trên cơ sở tự nguyện. Về thời gian vay, thời gian giải ngân, số tiền vay, số tiền đã trả, số tiền còn nợ và việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của vợ chồng và của bà T như đại diện Ngân hàng N1 trình bày là đúng. Do gặp nhiều khó khăn nên vợ chồng không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng nông nghiệp. Bà Đoàn Thị H1 thừa nhận còn nợ Ngân hàng nông nghiệp số tiền như đại diện ngân hàng trình bày nhưng xin thêm thời gian để thanh toán nợ. Đối với tài sản vợ chồng đã thế chấp, nếu không trả được nợ bà H1 đồng ý bàn giao cho Ngân hàng N1 để bán đấu giá thu hồi nợ.

Tại Bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trịnh Văn D trình bày thống nhất với trình bày của bà H1. Ông D thừa nhận còn nợ số tiền như đại diện Ngân hàng N1 trình bày nhưng xin thêm thời gian để thanh toán nợ.

Tại Bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:

Bà Trần Thị T ký kết hợp đồng thế chấp tài sản trên cơ sở tự nguyện. Về việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của bà T như đại diện Ngân hàng N1 trình bày là đúng. Bà T đề nghị bà H1 ông D trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp để giải chấp đất và nhà cho bà T.

Tại Bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn S trình bày:

Ông Đoàn Phi V1 và bà Trần Thị T kết hôn hợp pháp, quá trình chung sống ông V1 và bà T tạo lập được thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10B tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Năm 1991, ông Đoàn Phi V1 chết và không để lại di chúc. Từ đó đến nay, gia đình chưa thực hiện chia di sản của ông Đoàn Phi V1 để lại; Bà Trần Thị T, vợ chồng ông Đoàn Văn S bà Nguyễn Thị P và em trai Đoàn Xuân L trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nói trên. Năm 2001, bà Trần Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M467749 tại tổ dân phố I, phường T, Tp H, tỉnh Hà Tĩnh. Năm 2013 -2014 ông S và bà P đã xây dựng 01 ngôi nhà đổ bằng kiên cố giá trị hơn 01 tỷ đồng, 01 nhà xưởng (làm gỗ) giá 200.000.000 đồng. Năm 2022, vợ chồng ông S xây dựng 01 nhà xưởng (làm bánh) giá 200.000.000 đồng. Việc bà T thế chấp đất nhà cho bà H1 ông D vay tiền tại ngân hàng, ông S bà P không được biết. Ông S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10B tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh và tài sản gắn liền với đất bởi vì thửa đất trên là di sản của ông V1 để lại chưa phân chia và tài sản gắn liền với đất có nhà ở và nhà xưởng của vợ chồng ông S.

Tại Bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày thống nhất với trình bày của ông S. Bà P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp là ngôi nhà ở và nhà xưởng của vợ chồng bà.

Tại Bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Xuân L trình bày:

Về nguồn gốc đất thống nhất với trình bày của ông S. Năm 2013, bà T đã cho ông L 01 ngôi nhà cấp bốn cũ trên đất để ở. Năm 2019, ông L cải tạo lại ngôi nhà này với số tiền hơn 100.000.000 đồng. Năm 2020, ông L xây dựng 01 nhà xưởng (làm nội thất) với giá khoảng 200.000.000 đồng.Việc bà T thế chấp đất nhà cho bà H1 ông D vay tiền tại ngân hàng, ông L không được biết. Ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10B tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh và tài sản gắn liền với đất bởi vì thửa đất trên là di sản của ông V1 để lại chưa phân chia và tài sản gắn liền với đất có nhà ở và nhà xưởng của ông L.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn N trình bày:

Ông N là cha đẻ của ông Trịnh Văn D. Thửa đất số 449 tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh do ông Năm T1 cho anh D và chị H1 năm 2015. Tài sản trên đất có một phần của ngôi nhà cấp bốn lợp ngói, 01 chái bếp lợp Fibroximang, 01 chuồng lợn, 01 nhà vệ sinh, 01 giếng nước đã cũ, xuống cấp của ông N trước đây xây dựng, hiện nay đã cũ, ông N đồng ý để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản trên đất khi xử lý thửa đất trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng nông nghiệp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng và đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ các Điều 116, Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1, 4 Điều 13, Điều 14, 21, 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2; điểm b khoản 1 Điều 6, điểm c khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1, buộc bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D có trách nhiệm trả nợ tổng số tiền gốc và lãi đến ngày 27/9/2024 là 3.173.314.578 đồng (Trong đó: nợ gốc 2.348.600.000 đồng, nợ lãi 824.714.578 đồng) cho Ngân hàng N1. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bên vay còn phải chịu tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cho tới khi tất toán xong khoản vay.

- Căn cứ khoản 1 Điều 299, khoản 1 Điều 317, Điều 318, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự; Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ chấp nhận yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Trường hợp Bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 10 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, đã được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 902107 ngày 28 tháng 01 năm 2011 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Đoàn Thị H1; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, Hà Tĩnh, đã được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 244643 ngày 28 tháng 07 năm 2015 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Đoàn Thị H1; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10B tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, đã được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 467749 ngày 12 tháng 04 năm 2001 mang tên bà Trần Thị T để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

- **Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1,2 Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng N1 khởi kiện yêu cầu bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D thanh toán số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết giữa Ngân hàng N1 và ông D, bà H1, bà T. Do đây là tranh chấp giữa tổ chức tín dụng với cá nhân phát sinh từ hoạt động vay vốn, bị đơn và bất động sản có địa chỉ tại thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản", thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. Bị đơn bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn N đề nghị xét xử vắng mặt, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Đoàn Thị H1, ông Trịnh Văn D và ông Trịnh Văn N.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[3] Xét Hợp đồng tín dụng số 3701- LAV-202200642 ngày 15/02/2022 và các Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 21/10/2022 và 24/10/2022 giữa Ngân hàng N1 với bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D được xác lập trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp quy định tại các Điều 116, 117, 463 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử nhận định đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng và các phụ lục kèm theo hợp đồng nói trên. Các bên đều thừa nhận: Nguyên đơn đã giải ngân đủ theo thỏa thuận cho bị đơn; Tính đến ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 3.173.314.578 đồng (trong đó nợ gốc 2.348.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn 824.714.578 đồng). Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận toàn bộ số tiền gốc, số tiền lãi còn nợ theo yêu cầu của nguyên đơn chỉ xin gia hạn thời gian trả nợ, tuy nhiên thời hạn hợp đồng đã hết. Căn cứ các Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng N1 số tiền 3.173.314.578 đồng (trong đó nợ gốc 2.348.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn 824.714.578 đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa 02 bên.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 370120220101/HĐTC ngày 14/02/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 370120220102/HĐTC ngày 14/02/2022 giữa Bên thế chấp bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D với bên nhận thế chấp Ngân hàng nông nghiệp

được xác lập trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp quy định tại các Điều 116, 117, 317 Bộ luật Dân sự; Tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng đất tại thửa số 449, tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, Hà Tĩnh, diện tích đất 160 m^2, đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 244643 ngày 28 tháng 07 năm 2015 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Đoàn Thị H1 và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 10 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, diện tích đất ở 165 m^2, nhà xây kiên cố 1,5 tầng, đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 902107 ngày 28 tháng 01 năm 2011 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Đoàn Thị H1; Tài sản thế chấp trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp, Hợp đồng có công chứng, đã thực hiện đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai; các Điều 295, 298 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ nên Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Tại Hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận dùng tài sản thế chấp nói trên để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh khác của bên thế chấp đối với Ngân hàng N1 theo Hợp đồng tín dụng và các văn bản giải ngân kiêm giấy nhận nợ đã ký kết. Do vậy, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà H1 và ông D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng nông nghiệp có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án bán đấu giá quyền sử dụng đất tại thửa số 449, tờ bản đồ số 09, thửa số 79, tờ bản đồ số 10 và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm 01 ngôi nhà 1,5 tầng tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh để thu hồi nợ cho Ngân hàng N1 là có căn cứ và hợp pháp. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2024 và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn N, trên thửa đất số 449, tờ bản đồ số 09 còn có một phần của ngôi nhà cấp 4 lợp ngói, 01 chái bếp lợp Fibroximang, 01 chuồng lợn, 01 nhà vệ sinh, 01 giếng nước đã cũ, xuống cấp của ông N trước đây xây dựng, hiện nay đã cũ, ông N đồng ý để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản trên đất khi xử lý thửa đất trên để thu hồi nợ cho ngân hàng N1. Do vậy, áp dụng khoản 1 Điều 299, Điều 301, khoản 2 Điều 303 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp nói trên của bà H1 và ông D.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 370120220103/HĐTC ngày 14/02/2022 giữa Bên thế chấp bà Trần Thị T với Bên nhận thế chấp Ngân hàng nông nghiệp được xác lập trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp quy định tại các Điều 116, 117, 317 Bộ luật Dân sự; Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10B tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Đất ở 200 m^2; Đất vườn 954 m^2; Nhà ở thứ nhất: Nhà xây kiên cố 02 tầng diện tích sàn 180m^2; Nhà ở thứ 2: Nhà kho: 01 tầng diện tích 100m^2. Thửa đất trên đã được UBND

thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 467749 ngày 12 tháng 04 năm 2001 mang tên bà Trần Thị T. Ông S và ông L trình bày thửa đất trên là tài sản chung của ông V1 và bà T, sau khi ông V1 chết chưa phân chia di sản thừa kế, nhưng ông V1 chết năm 1991, đến năm 2001 bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng từ đó đến nay ông S, ông L và các đồng thừa kế khác không ai có ý kiến gì. Ông S, bà P trình bày tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà 2 tầng và 02 nhà xưởng là của ông S, bà P; ông L trình bày 01 ngôi nhà cấp 4 bà T đã tặng cho ông L, ông L đã tiến hành sửa chữa cải tạo nhà và xây dựng thêm 01 nhà xưởng để sản xuất nhưng ông S, bà P, ông L không cung cấp được Giấy phép xây dựng, Giấy cho tặng nhà cũng như Giấy tờ khác chứng minh quyền sở hữu của mình. Quá trình giải quyết vụ án ông S chỉ cung cấp được một số hóa đơn mua vật liệu xây dựng, các hóa đơn này chưa đủ căn cứ để chứng minh 02 ngôi nhà và 03 nhà xưởng lợp tôn và P1 nói trên là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông S, bà P và ông L. Người làm chứng ông Lê Trọng V khai xây dựng nhà và xưởng cho ông S, bà P và ông L nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có hợp đồng xây dựng, giấy tờ trả tiền công xây dựng nên không đủ căn cứ chứng minh. Thửa đất trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ nên việc bà T thế chấp quyền sử dụng đất là hợp pháp. Đối với tài sản gắn liền với đất, bà Trần Thị T đã làm Bản cam kết quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản ngày 14/02/2022 có công chứng gửi Ngân hàng nông nghiệp với nội dung: bà T cam kết 02 ngôi nhà nói trên thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của bà T. Do vậy, việc ngân hàng nhận thế chấp thửa đất và 02 ngôi nhà nói trên là có căn cứ. Sau này giữa ông S, bà P, ông L với bà T nếu có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Hợp đồng thế chấp giữa bà T và Ngân hàng N1 có công chứng, đã thực hiện đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai; các Điều 295, 298 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ nên Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Tại Hợp đồng thế chấp, bà T đã thỏa thuận dùng tài sản thế chấp nói trên để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Đoàn Thị H1 tại các Hợp đồng cấp tín dụng với Ngân hàng N1, trong đó số tiền nợ gốc tối đa là 2.220.000.000 đồng. Do vậy, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà H1 và ông D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10B tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Đất ở 200 m^2; Đất vườn 954 m^2; 02 ngôi nhà và các tài sản khác gắn liền với đất để thu hồi nợ cho Ngân hàng nông nghiệp là có căn cứ và hợp pháp. Áp dụng Điều 317, 318, 319, 320, 323, khoản 1 Điều 325, khoản 1 Điều 299, Điều 301, khoản 2 Điều 303 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp của bà Trần Thị T.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp các quy định pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (bao gồm cả tiền hợp đồng đo đạc kỹ thuật số) với số tiền là 6.727.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền trên nên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 6.727.000 đồng.

[7] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ tổng cộng là 3.173.314.578 đồng được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội buộc bị đơn bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D phải chịu 95.466.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai; các Điều 463, 465, 295, 298, khoản 1 Điều 299, Điều 301, khoản 2 Điều 303, 317, 318, 319, 320, 323, khoản 1 Điều 325, Điều 429 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ; điểm c, d khoản 2 Điều 24, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNH ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N2; Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, điểm 1.3 khoản 1 mục II Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử:

1. Xét xử vắng mặt bị đơn bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn N.

2. Buộc bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D phải thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền nợ gốc 2.348.600.000 đồng, tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn 824.714.578 đồng, tổng cộng là 3.173.314.578 đồng (*Ba tỷ một trăm bảy mươi ba triệu ba trăm mười bốn ngàn năm trăm bảy mươi tám đồng*). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. 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 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.

3. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 370120220101/HĐTC ngày 14/02/2022, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 370120220102/HĐTC ngày 14/02/2022 giữa Bên thế chấp bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D với bên nhận thế chấp Ngân hàng N1 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 370120220103/HĐTC ngày 14/02/2022 giữa Bên thế chấp bà Trần Thị T với bên nhận thế chấp Ngân hàng N1 có

hiệu lực pháp luật. Trường hợp Bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 10 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 902107 ngày 28 tháng 01 năm 2011 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Đoàn Thị H1; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, Hà Tĩnh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 244643 ngày 28 tháng 07 năm 2015 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Đoàn Thị H1; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10B tại tổ dân phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 467749 ngày 12 tháng 04 năm 2001 mang tên bà Trần Thị T để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D phải thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền 6.727.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Về án phí sơ thẩm: Buộc bà Đoàn Thị H1 và ông Trịnh Văn D phải chịu 95.466.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí 55.785.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001384 ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì bên được thi hành án dân sự, bên 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, 7a, 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:
- VKSND TP Hà Tĩnh;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- THADS TP Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Lê Thanh Huyền