TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRIỆU PHONG** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2018/DSST
Ngày 30- 11- 2018
V/v tranh chấp "Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU PHONG, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Trọng và bà Trần Thị Ngãi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Thanh Thủy, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2018, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2018/TLST- DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 về việc tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2018/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Ph Việt Nam; địa chỉ: 25A Cát Linh , quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tài T, Phó giám đốc Chi nhánh Ngân hàng ph khu vực Thừa Thiên Huế - Quảng Trị - Phụ trách phòng giao dịch Quảng Trị (theo giấy ủy quyền số 990/NHPT.TTH-QT.KTr ngày 25 tháng 12 năm 2017 của giám đốc chi nhánh Ngân hàng ph khu vực Thừa Thiện Huế - Quảng Trị); địa chỉ: 148 Trần Hưng Đạo, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị - có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1952; nơi cư trú: Thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị - có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:

- Bà Trần Thị V (Trần Thị Hồng V), sinh năm 1955 (vợ ông H); nơi cư trú: Thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị - vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979 (con ông H, bà V); nơi cư trú: Thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị - vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thanh H , sinh năm 1981 (con ông H, bà V); nơi cư trú: Khu phố 3, phường Đông Giang, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị - vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1983 (con ông H, bà V); nơi cư trú: Thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị - vắng mặt.

- Bà Nguyễn Trần Thanh V , sinh năm 1992 (con ông H, bà V); nơi cư trú: Thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị - vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn : Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1952; nơi cư trú:

Thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/8/2018) - có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/5/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/11/2018 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng ph Việt Nam trình bày: Ngày 25/12/2001, Ngân hàng Ph Việt Nam – Chi nhánh Quỹ Hỗ trợ Ph tỉnh Quảng Trị (nay là Chi nhánh NHPT khu vực Thừa Thiên Huế - Quảng Trị) đã ký hợp đồng tín dụng số 44/2001/HĐTD và các phụ lục hợp đồng gồm: số 44/2002/PL – HĐTD ngày 12/12/2002; số 44/2004/PL – HĐTD ngày 16/9/2004 và hợp đồng tín dụng đầu tư điều chỉnh số12/2009/HĐTDĐTĐC – NHPT ngày 12/5/2009 với ông Nguyễn Thanh H để vay số tiền là 90.000.000 đồng; thời hạn cho vay 98 tháng; mục đích sử dụng vốn vay để đầu tư dự án nuôi tôm sú xuất khẩu; mức lãi suất là 5,4%/năm. Dư nợ gốc tính đến ngày 30/11/2018 là 85.000.000 đồng; tiền lãi là 84.807.342 đồng (trong đó lãi trong hạn là 55.308.788 đồng và lãi quá hạn: 29.498.554 đồng).

Để đảm bảo khoản vay trên, hộ ông Nguyễn Thanh H ký hợp đồng thế chấp số 44/2001/HĐTCTS ngày 25/12/2001 gồm quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất với Ngân hàng Ph Việt Nam – Chi nhánh Quỹ Hỗ trợ Ph tỉnh Quảng Trị với nội dung: Thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H đã trả nợ số tiền gốc 5.000.000 đồng. Từ tháng 2/2002 đến nay, ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo định kỳ được quy định trong các phụ lục hợp đồng gồm: số 44/2002/PL - HĐTD ngày 12/12/2002; số 44/2004/PL - HĐTD ngày 16/9/2004 và hợp đồng tín dụng đầu tư điều chỉnh số 12/2009/HĐTDĐTĐC - NHPT ngày 12/5/2009. Ngân hàng đã nhiều lần khoanh nợ, sau đó đôn đốc ông H nhưng ông H không trả nợ. Ngân hàng Ph Việt Nam khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Nguyễn Thanh H phải trả nợ số tiền gốc và số tiền lãi là 169.807.342 đồng, trong đó: Số tiền gốc: 85.000.000 đồng; số tiền lãi trong hạn là 55.308.788 đồng theo mức lãi suất là 5,4%/năm trên số tiền chậm trả 85.000.000 đồng tính từ tháng 02/2002 đến ngày 30/11/2018; số tiền lãi quá hạn 29.498.554 đồng theo mức lãi suất là 7.02%/năm trên số tiền chậm trả 85.000.000 đồng tính từ tháng 9/2002 đến ngày 30/11/2018.

Buộc hộ ông H tiếp tục trả tiền lãi trên số tiền chậm trả, lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi trả hết nợ vay tại Ngân hàng phát triển Việt Nam.

Trong trường hợp ông H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Ph Việt Nam có quyền yêu cầu kê biên, phát mại xử lý tài sản thế chấp gồm nhà ở, đất ở, đất vườn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 và đất trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 988635 do Ủy ban nhân dân huyện

Triệu Phong cấp ngày 22/6/2017 cho hộ ông Nguyễn Thanh H tại hợp đồng thế chấp số 44/2001/HĐTCTS ngày 25/12/2001 để thu hồi nợ.

Đối với bị đơn: Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 30/10/2018 và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng: Ông H thừa nhận còn nợ Ngân hàng Ph Việt Nam với số tiền gốc là 85.000.000 đồng và phát sinh tiền lãi từ năm 2002 cho đến nay. Do lũ lụt và mầm bệnh nên việc nuôi tôm sú xuất khẩu của tôi không thành công dẫn đến mất trắng và mất khả năng trả nợ, năm 2009, tôi đã làm tờ trình về thiệt hại do cơn bão số 9 gây ra đối với hồ tôm của tôi và đã được Ủy ban nhân dân xã Triệu Độ; phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Triệu Phong và Ban phòng chống lụt bão thuộc Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong xác nhận. Văn bản này ông H đã gửi đến Ngân hàng Ph Việt Nam - Chi nhánh Quỹ hỗ trợ ph tỉnh Quảng Trị.

Đề nghị Ngân hàng xem xét cho ông H khoanh nợ tiền gốc và giảm tiền lãi. Nếu Ngân hàng không xem xét ông Hòa đồng ý trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo như Ngân hàng yêu cầu nhưng đề nghị xem xét chia khoản tiền gốc và tiền lãi trả trong nhiều đợt.

+ Đối với hợp đồng thế chấp:

Ông H và vợ là bà Trần Thị Hồng V đều tự nguyện ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 với tổng diện tích 5587m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H để thế chấp vay số tiền 90.000.000 đồng tại Ngân hàng Ph Việt Nam – Chi nhánh Quỹ Hỗ trợ Ph tỉnh Quảng Trị.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, do thời hạn kéo dài từ năm 2001 cho đến nay nên nhà ở và đất trồng lúa nước đã có sự thay đổi cụ thể như sau:

Đối với đất trồng lúa nước: Do thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa nên các thửa đất trồng lúa nước tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã được kê khai, đo đạc lập hồ sơ địa chính và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Đến nay gia đình tôi vẫn chưa đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Triệu Phong nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vì hộ gia đình ông H chỉ thế chấp đất ở, đất vườn và đất trồng lúa nước tại giấy chứng nhận cũ chứ không thế chấp giấy chứng nhận mới sau khi dồn điền đổi thửa nên mặc dù đã được Tòa án giải thích và yêu cầu nhưng tôi không đồng ý đến văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục trao giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Nếu hộ gia đình ông H không trả được nợ ông H không đồng ý để Ngân hàng ph Việt Nam có quyền yêu cầu kê biên, phát mại xử lý tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng lúa nước đã được Nhà nước cấp đổi.

Đối với nhà ở: Do ngôi nhà xuống cấp không thể ở được, mặt khác, ông Hòa là người có công với nước nên vào năm 2012 Hội chiến sĩ Thành Cổ tỉnh Quảng Trị năm 1972 đã cấp kinh phí hỗ trợ nhà tình nghĩa cho ông H với số tiền là 40.000.000 đồng. Ngoài số tiền được hỗ trợ, gia đình ông H đã vay mượn thêm để xây dựng lại ngôi nhà cấp 4, trong quá trình xây dựng lại ngôi nhà, ông H có báo cáo bằng miệng cho Ngân hàng và Ngân hàng đã đồng ý. Nếu ông H

không trả được tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng thì ông H không đồng ý kê biên, phát mại xử lý tài sản thế chấp là nhà ở này vì ngôi nhà này không phải là ngôi nhà ông H đã thế chấp.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có bản trình bày ý kiến nhưng đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 06/8/2018.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong phát biểu ý kiến đối với việc giải quyết vụ án như sau:

- Về phần thủ tục: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Tòa án đã chấp hành đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 140, 473, 474 và Điều 476, 716, 717 Bộ luật dân sự năm 2005: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Ph Việt Nam - Chi nhánh Ngân hàng ph khu vực Thừa Thiên Huế - Quảng Trị. Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Thanh Hòa thanh toán tổng số tiền là 166.707.817 đồng trong đó tiền gốc là 85.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 31/01/2002 đến ngày 20/5/2018 là 81.707.818 đồng và khoản tiền lãi phát sinh từ ngày khởi kiện là 21/5/2018 đến thời điểm trả hết nợ vay. Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 44/2001/HĐTD ngày 25/11/2001 ký kết giữa Chi nhánh quỹ hỗ trợ ph tỉnh Quảng Trị với hộ ông Nguyễn Thanh H có hiệu lực pháp luật. Trường hợp hộ ông Nguyễn Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Buộc hộ ông Nguyễn Thanh H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho hộ ông Nguyễn Thanh H theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, có mặt đầy đủ những người tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về áp dụng pháp luật để giải quyết: Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Ph Việt Nam – Chi nhánh Quỹ Hỗ trợ Ph tỉnh Quảng Trị (nay là Chi nhánh NHPT khu vực Thừa Thiên Huế - Quảng Trị) với hộ ông Nguyễn Thanh H được ký kết trước khi Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Mặc dù, Hợp đồng vẫn đang thực hiện nhưng có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 Mục 5 Công văn 152/TANDTC – PC ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân tối cao để áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án này.

[3] Về nội dung:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã thể hiện: Hợp đồng tín dụng số 44/2001/HĐTD và các phụ lục hợp đồng gồm: Số 44/2002/PL - HĐTD ngày 12/12/2002; số 44/2004/PL - HĐTD ngày 16/9/2004 và hợp đồng tín dụng đầu tư điều chỉnh số 12/2009/HĐTDĐTĐC – NHPT ngày 12/5/2009 giữa Ngân hàng Ph Việt Nam – Chi nhánh Quỹ Hỗ trợ Ph tỉnh Quảng Trị (nay là Chi nhánh NHPT khu vực Thừa Thiên Huế - Quảng Trị) và ông Nguyễn Thanh H được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức, nội dung và mục đích của hợp đồng vay tiền phù hợp với quy định tại Điều 419; Điều 467; khoản 1, 5 Điều 471, khoản 1 Điều 473 của Bộ luật Dân sự 1995, nên cần xem xét để bảo vệ quyền lợi cho các bên đương sự. Khi giao kết hợp đồng vay tiền này cả hai bên đều thể hiện rõ mức lãi suất cho vay, kể cả lãi quá hạn; thời hạn phải thanh toán trong hợp đồng. Mặc dù, hợp đồng tín dụng có thời hạn vay là 98 tháng nhưng do ông H vi phạm nghĩa vụ trả nợ được các bên thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng, cụ thể là ông H không trả nợ đúng hạn mà các bên đã cam kết khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã khoanh nợ, gia hạn nợ nhiều lần và kéo dài thời gian để tạo điều kiện cho ông H trả nợ nhưng ông H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, ông H đã vi phạm những điều khoản mà hai bên đã thỏa thuận ký kết trong hợp đồng tín dụng và vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 471 Bộ luật Dân sự. Xét yêu cầu của Ngân hàng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Đối với khoản tiền gốc: Ngày 25/11/2001, Ngân hàng Ph Việt Nam – Chi nhánh Quỹ Hỗ trợ Ph tỉnh Quảng Trị (nay là Chi nhánh NHPT khu vực Thừa Thiên Huế - Quảng Trị) và hộ ông Nguyễn Thanh H đã ký Hợp đồng tín dụng số 44/2001/HĐTD và các phụ lục hợp đồng gồm: Số 44/2002/PL - HĐTD ngày 12/12/2002; số 44/2004/PL - HĐTD ngày 16/9/2004 và hợp đồng tín dụng đầu tư điều chỉnh số 12/2009/HĐTDĐTĐC – NHPT ngày 12/5/2009 vay vốn với mục đích để đầu tư dự án nuôi tôm sú xuất khẩu. Ngân hàng đã chuyển khoản để đầu tư dự án nuôi tôm cho hộ gia đình ông Hòa đủ số tiền theo hợp đồng là 90.000.000 đồng. Theo bảng kê tính lãi mà Ngân hàng cung cấp cũng như việc ông Hòa đã thừa nhận thì Hợp đồng tín dụng này ông Hòa đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi trong thời gian đầu với số tiền gốc là 5.000.000 đồng; dư nợ là 85.000.000 đồng; từ tháng 02/2002 cho đến nay ông Hòa không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo thời hạn đã thỏa thuận nên khoản vay này đã chuyển sang nợ quá hạn. Do đó, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để khẳng định hộ ông Nguyễn Thanh H còn nợ Ngân hàng tính đến ngày xét xử với số tiền gốc dư nợ của hợp đồng nói trên là: 85.000.000 đồng.

Đối với khoản tiền lãi: Theo bảng tính lãi do đại diện của nguyên đơn cung cấp, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (30/11/2018) thì hộ ông H còn nợ Ngân hàng tổng cộng số tiền lãi là 84.807.342 đồng trong đó lãi trong hạn là 55.308.788 đồng và lãi quá hạn là 29.498.554 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, hộ ông Nguyễn Thanh H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ tháng 02/2002 theo các phụ lục hợp đồng số 44/2002/PL - HĐTD ngày 12/12/2002; số 44/2004/PL - HĐTD ngày 16/9/2004 và hợp đồng tín dụng đầu tư điều chỉnh số 12/2009/HĐTDĐTĐC – NHPT ngày 12/5/2009, đã bị Ngân hàng chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng yêu cầu tính lãi suất trong hạn là 55.308.788 đồng tính từ tháng 02/2002 đến ngày 30/11/2018 là

5,4%/ năm trên dư nợ gốc là 85.000.000 đồng; lãi suất quá hạn từ ngày 09/2002 đến ngày 30/11/2018 là 7,02%/năm trên dư nợ gốc bị quá hạn là 29.498.554 đồng. Như vậy, sự thỏa thuận về lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn giữa Ngân hàng và hộ ông H cũng như việc chuyển nợ đến hạn sang nợ quá hạn là hoàn toàn phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 56 của Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 quy định "Trả nợ gốc và tiền lãi vay theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng" và phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 471 và khoản 1 Điều 473 Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 119; Điều 467; khoản 1, 5 Điều 471 khoản 1 Điều 473 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên được chấp nhận, cần buộc hộ ông Nguyễn Thanh H phải trả cho Ngân hàng Ph Việt Nam tổng cộng số tiền là 169.807.342 đồng (trong đó tiền gốc là 85.000.000 đồng và tiền lãi là 84.807.342 đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, hộ ông Nguyễn Thanh H 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.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản:

Để đảm bảo khoản vay trên, hộ ông Nguyễn Thanh H ký hợp đồng thế chấp số 44/2001/HĐTCTS ngày 25/12/2001 gồm quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất với Ngân hàng Ph Việt Nam - Chi nhánh Quỹ Hỗ trợ Phát triển tỉnh Quảng Trị với nội dung: Thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo công văn số 1850 ngày 26/7/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh H đúng trình tự thủ tục, không có tranh chấp, khiếu nại. Kết quả xác minh tại Công an xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong cung cấp hộ khẩu của hộ ông Nguyễn Thanh H tại thời điểm cấp đất năm 1999 thì: Chủ hộ là ông Nguyễn Thanh H, thành viên hộ gia đình là bà Trần Thị V (Trần Thị Hồng V), sinh năm 1955 (vợ ông H) và các con ông H, bà V gồm: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1981; ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1983; bà Nguyễn Trần Thanh V , sinh năm 1992. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Triệu Phong cung cấp thì trong đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình của ông Nguyễn Thanh H thì số nhân khẩu trong hộ gồm có 06 nhân khẩu là phù hợp với số hộ khẩu. Ngoài tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì hộ ông Nguyễn Thanh H còn thế chấp nhà ở diện tích 54m^2 tại thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H. Như vậy theo quy định của Luật Dân sự năm 1995 thì tài sản chung của vợ chồng là tài sản chung hợp nhất, còn tài sản chung giữa bố, mẹ, con là tài sản chung theo phần. Do đó, trong hợp đồng thế chấp tài sản số 44/2001/HĐTCTS ngày 25/12/2001, ông Nguyễn Thanh H đại diện cho hộ gia

đình ký hợp đồng thế chấp tài sản khi đã có văn bản ủy quyền có xác nhận của chính quyền địa phương của vợ ông Hòa là bà Trần Thị Hồng V cho người nhận ủy quyền là ông Nguyễn Thanh H theo quy định tại khoản 3 Điều 233, khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 1, 4 Điều 24 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp nêu trên được đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong nơi có đất thế chấp nên hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn, vào ngày 04/10/2018, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H. Trong quá trình tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì gia đình ông Nguyễn Thanh H và đại diện Ủy ban nhân dân xã Triệu Độ cung cấp: Đối với đất trồng lúa nước: tại các thửa 386/1, 387/2, 190/3, 189, 108/1, 81/2, 49, 38/1, 46/1 tại tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H hiện nay đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới do thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ph Việt Nam và ông Nguyễn Thanh H đều khẳng định: Ngân hàng và ông H chưa đến Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền để thực hiện việc trao giấy chứng nhận; đối với nhà ở: Nhà ở tại thời điểm thế chấp và nhà ở tại thời điểm hiện nay cũng có sự thay đổi do ngôi nhà thế chấp đã xuống cấp không thể ở được nên năm 2012, sau khi được Hội chiến sĩ Thành Cổ tỉnh Quảng Trị năm 1972 cấp kinh phí hỗ trợ nhà tình nghĩa cho ông Nguyễn Thanh H với số tiền là 40.000.000 đồng thì gia đình ông H đã vay mượn thêm để phá dỡ ngôi nhà đã thế chấp, xây dựng lại ngôi nhà cấp 4 mới, trong quá trình xây dựng lại ngôi nhà, ông H có báo cáo bằng miệng cho Ngân hàng và Ngân hàng đã đồng ý. Vì vậy, Tòa án đã lập biên bản không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn được.

Ngày 16/10/2018, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án tiếp tục tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất (đất ở, đất vườn) và tài sản gắn liền với đất là nhà và đất lúa ở tại thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị tại thửa 323, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 988635 ngày 22/6/2017 tại các thửa đất số 144, 207, 595 tại tờ bản đồ số 4 với diện tích 3.831m^2 cho hộ ông Nguyễn Thanh H. Kết quả thẩm định thể hiện như sau:

+ Đối với đất ở và đất vườn: Không thay đổi về số thửa, tờ bản đồ, không có tranh chấp và không có ai kiến nghị gì đối với tài sản này, phù hợp với công văn số 3023/UBND-TN ngày 16/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong và công văn số 923/PTNMT ngày 21/11/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Triệu Phong đều xác nhận: Đất ở và đất vườn theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H chưa được cấp đổi nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 vẫn còn giá trị pháp lý đối với đất ở và đất vườn. Qua đo đạc đã xác định: Tổng diện tích đất ở và đất vườn theo thực tế là 1.430m^2 trong đó đất ở là 200m^2 và đất vườn là 1.230m^2 tăng thêm so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận là 150m^2. Hộ ông Nguyễn Thanh H và Ủy ban nhân dân xã Triệu Độ đã xác nhận: Diện tích đất vườn thực tế có tăng thêm so với diện tích đất vườn được cấp trong giấy chứng nhận nhưng hộ ông H đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp, khiếu nại gì, diện tích đất tăng thêm này vẫn chưa được hộ gia đình kê khai để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, qua đo đạc lại mà diện tích thửa đất thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh H nhưng hộ ông H vẫn chưa kê khai để chỉnh lý hồ sơ và đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận diện tích đất tăng thêm này, do đó vẫn chưa thuộc quyền sở hữu của hộ ông Nguyễn Thanh H nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 1280m^2 tại thửa 323, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H.

+ Đối với nhà ở: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H và Ngân hàng đều xác nhận: Tài sản thế chấp là nhà ở diện tích 54m^2 trên diện tích đất ở 200m^2 có giá trị là 30.000.000 đồng tại thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H đã có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Theo tài liệu, chứng cứ thu thập được và kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong cung cấp thì vào năm 2012, ngôi nhà cấp 4 mà hộ ông Nguyễn Thanh H thế chấp cho Ngân hàng xuống cấp trầm trọng không thể ở được, ông Hòa là người có công với cách mạng nên được Hội chiến sĩ Thành Cổ tỉnh Quảng Trị năm 1972 đã ra quyết định số 46/QĐ – HCSTC ngày 18/5/2012 của Hội chiến sĩ Thành Cổ Quảng Trị 1972 về việc cấp kinh phí hỗ trợ nhà tình nghĩa cho ông Nguyễn Thanh H với số tiền là 40.000.000 đồng được trích từ quỹ "Tấm lòng vàng ấm tình đồng đội", gia đình ông Hòa có đóng góp thêm để phá dỡ ngôi nhà cũ, xây dựng lại ngôi nhà mới. Tại phiên tòa, ông H xác nhận thông tin mà Ủy ban nhân dân xã Triệu Độ cung cấp là đúng sự thật; trong quá trình xây dựng lại ngôi nhà, ông H có báo cáo bằng miệng cho Ngân hàng và Ngân hàng đồng ý bằng miệng, không lập thành văn bản; ông H đã nhập số tiền 40.000.000 đồng mà Hội hỗ trợ cho ông để xây nhà tình nghĩa vào khối tài sản chung của gia đình để xây dựng lại ngôi nhà cấp 4 mới khang trang hơn. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đã xác định tài sản trên đất gồm một ngôi nhà xây bằng bê tông cốt thép, mái lợp ngói có la phông bằng tôn; tổng diện tích xây dựng 96m^2; trị giá ngôi nhà theo ông H và Ngân hàng thỏa thuận là 200.000.000 đồng. Như vậy, do thời gian hợp đồng thế chấp kéo dài nên ngôi nhà mà hộ gia đình ông H thế chấp cho Ngân hàng đã xuống cấp trầm trọng không thể ở được nên gia đình ông H đã phá dỡ thay thế bằng ngôi nhà mới xây dựng và có quyền đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 354 Bộ luật dân sự năm

2005 “Khi tài sản thế chấp bị hư hỏng thì bên thế chấp trong một thời gian hợp lý phải sửa chữa tài sản thế chấp hoặc thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương, nếu không có thỏa thuận khác” và khoản 2 Điều 349 Bộ luật dân sự năm 2005 “Được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản”. Tại phiên tòa, ông H cho rằng đây là nhà tình nghĩa mà đồng đội đã hỗ trợ cho ông nên ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc Ngân hàng Ph Việt Nam yêu cầu kê biên, phát mại xử lý tài sản thế chấp là nhà ở để gia đình ông không bị thiệt thòi. Theo quy định tại phần III tiểu mục 1.1 mục 1 Nghị quyết số 02/2004/NQ –HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định “Trường hợp người có công với cách mạng được nhận tài sản trong thời kỳ hôn nhân khi họ còn sống thì tài sản được coi là tài sản riêng của người đó, trừ trường hợp nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng...”, Như vậy, ông H xác nhận là đã nhập số tiền 40.000.000 đồng kinh phí hỗ trợ nhà tình nghĩa cho ông Nguyễn Thanh H được trích từ quỹ “Tấm lòng vàng ấm tình đồng đội” của Hội chiến sĩ Thành Cổ Quảng Trị 1972 vào khối tài sản chung của gia đình để xây dựng lại ngôi nhà mới là sự tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật nên đây được coi là tài sản chung của hộ gia đình. Mặt khác, khi xây dựng ngôi nhà mới này, ông H đã báo cáo với Ngân hàng và đã được Ngân hàng đồng ý, lẽ ra khi ông Hòa báo cáo với Ngân hàng sự việc trên thì Ngân hàng và hộ gia đình ông H phải lập lại hợp đồng thế chấp, đăng ký lại giao dịch bảo đảm trong đó có ghi nhận không còn ngôi nhà cấp 4, diện tích 54m^2, có giá trị 30.000.000 đồng mà thay vào đó là ngôi nhà cấp 4 mới xây trên thửa đất đã thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, trong trường hợp này, hộ gia đình ông Hòa đầu tư vào tài sản thế chấp nhưng không dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự nên theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ quy định “ Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp hoặc nếu tách rời sẽ làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp không được tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp nhưng khi xử lý tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán phần giá trị tăng thêm trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

+ Đối với đất trồng lúa nước: Kết quả xác minh tại Cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã Triệu Độ, Hợp tác xã sản xuất kinh doanh dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị ngày 12/10/2018; công văn số 2903/UBND ngày 02/11/2018; công văn số 3023/UBND-TN ngày 16/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong và công văn số 923/PTNMT ngày 21/11/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Triệu Phong đều xác nhận: Đất trồng lúa nước (đất 1 lúa và đất hai lúa) tại các thửa 386/1, 387/2, 190/3, 189, 108/1, 81/2, 49, 38/1, 46/1 tại tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H đã hết thời hạn sử dụng đất vào năm 2016 và thực hiện theo chính sách dồn điền đổi thửa nên gia đình ông H đã nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi và đã được kê khai, đo đạc lập hồ sơ địa chính và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 988635 ngày 22/6/2017 tại các thửa đất số 144, 207, 595 tại tờ bản đồ số 4 với

diện tích 3.831m^2. Tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh H cho rằng hộ gia đình ông chỉ thế chấp đất ở, đất vườn và đất trồng lúa nước tại giấy chứng nhận cũ chứ không thế chấp diện tích đất trồng lúa nước theo giấy chứng nhận mới sau khi cấp đổi do dồn điền đổi thửa nên không đồng ý đến văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục trao giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và cũng không đồng ý để Ngân hàng ph Việt Nam có quyền yêu cầu kê biên, phát mại xử lý tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng lúa nước đã được Nhà nước cấp đổi. Qua xem xét, thẩm định tài chổ và đo đạc đã xác định: Tài sản thế chấp là đất trồng lúa nước (đất 1 lúa và đất hai lúa) tại các thửa 386/1, 387/2, 190/3, 189, 108/1, 81/2, 49, 38/1, 46/1 tại tờ bản đồ số 4 với diện tích là 3.598m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H đã được cấp đổi thành các thửa đất số 144, 207, 595 tại tờ bản đồ số 4 với diện tích 3.831m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 988635 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 22/6/2017 cho ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Hồng V. Thửa đất này đã được gia đình ông H sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khiếu nại gì từ khi cấp đổi cho đến nay. Thửa đất, tờ bản đồ và diện tích đất không thay đổi so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận đã cấp đổi. Như vậy, có cơ sở để khẳng định giữa Ngân hàng ph Việt Nam - Chi nhánh Quỹ Hỗ trợ Ph tỉnh Quảng Trị (nay là Chi nhánh NHPT khu vực Thừa Thiên Huế - Quảng Trị) và hộ ông Nguyễn Thanh Hòa có ký hợp đồng thế chấp tài sản là đất trồng lúa nước (đất 1 lúa, đất 2 lúa) gồm các thửa 386/1, 387/2, 190/3, 189, 108/1, 81/2, 49, 38/1, 46/1 tại tờ bản đồ số 4 với diện tích là 3.598m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H. Do chính sách dồn điền đổi thửa nên các thửa đất đã thế chấp trên đã được cấp đổi thành các thửa đất số 144, 207, 595 tại tờ bản đồ số 4 với diện tích 3.831m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 988635 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 22/6/2017 cho ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Hồng V. Việc Ngân hàng Ph Việt Nam không biết diện tích đất trồng lúa nước của hộ ông H thế chấp cho Ngân hàng đã được cấp đổi do dồn điền đổi thửa là có một phần lỗi của hộ ông H vì hộ ông H không cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho Ngân hàng theo quy định tại khoản 5 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 "Cung cấp thông tin về tình trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp" và theo quy đinh tại khoản 4 Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định "Trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho giấy chứng chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp giấy mới". Đồng thời cũng có một phần lỗi của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Triệu Phong đã không thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Trường hợp hộ ông Nguyễn Thanh H và Ngân hàng Ph Việt Nam chưa đến Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

mới cấp đổi theo quy định tại khoản 5 Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì tại khoản 21 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định: "Trường hợp giấy chứng nhận đã ký nhưng chưa trao được cho người sử dụng đất do người sử dụng đất chưa nhận giấy chứng nhận theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền thì sau 90 ngày kể từ ngày có thông báo cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận tại mục IV trên trang 3 của giấy chứng nhận " Giấy chứng nhận chưa trao do… (ghi lý do chưa trao được giấy chứng nhận do không đồng ý về thông tin trên giấy chứng nhận, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, không có nhu cầu ghi nợ…) và lưu trữ theo quy định. Trường hợp sau khi xác nhận lý do chưa trao giấy chứng nhận mà người sử dụng đất có nhu cầu nhận giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện xác nhận nội dung " Giấy chứng nhận đã trao" vào mục VI của giấy chứng nhận và trao giấy chứng nhận cho người sử dụng đất". Kiến nghị hộ ông Nguyễn Thanh Hòa phối hợp với Ngân hàng phát triển Việt Nam phải đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Triệu Phong để làm thủ tục trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cấp đổi theo quy định tại khoản 5 Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 6 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 131, 346; khoản 3 Điều 354; Điều 357, 359,727,728, 730, 731 và Điều 737 Bộ luật Dân sự năm 1995 tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 44/2001/HĐTCTS ngày 25/12/2001có hiệu lực pháp luật. Trường hợp hộ ông Nguyễn Thanh H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, tiền lãi như đã phân tích ở trên, Ngân hàng Ph Việt Nam có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1280m^2 tại thửa 323, tờ bản đồ số 4 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích 96m^2 thuộc Thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H và quyền sử dụng đất diện tích 3.831m^2 tại các thửa 142; 144; 207 và 595 tại tờ bản đồ số 4 thuộc Thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 988635 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 22/6/2017 cho ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Hồng V theo hợp đồng thế chấp tài sản số 44/2001/HĐTCTS ngày 25/12/2001 để thu hồi nợ.

[4]Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.800.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ph Việt Nam được Tòa án chấp nhận. Do đó, hộ ông Nguyễn Thanh H phải chịu toàn bộ khoản chi phí này theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hộ ông Nguyễn Thanh H phải hoàn trả cho Ngân hàng ph Việt Nam – Chi nhánh Ngân hàng Ph Khu vực Thừa Thiên Huế - Quảng Trị số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chổ là 4.800.000 đồng.

[5] Về án phí: Hộ ông Nguyễn Thanh H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 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 vì ông H và bà V đều là người có công với cách mạng.

Ngân hàng Ph Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 119; Điều 467; khoản 1, 5 Điều 471, khoản 1 Điều 473 Bộ luật Dân sự năm 1995; xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Ph Việt Nam. Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Thanh H phải trả cho Ngân hàng ph Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 44/2001/HĐTD ngày 25/11/2001 và các phụ lục hợp đồng gồm: Số 44/2002/PL - HĐTD ngày 12/12/2002; số 44/2004/PL - HĐTD ngày 16/9/2004 và hợp đồng tín dụng đầu tư điều chỉnh số 12/2009/HĐTDĐTĐC – NHPT ngày 12/5/2009 với số tiền gốc là 85.000.000 đồng và tiền lãi là 84.807.342 đồng. Tổng cộng khoản tiền gốc và lãi là 169.807.000 đồng *(Một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm không bảy ngàn đồng chẵn), (đã làm tròn số).*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, hộ gia đình ông Nguyễn Thanh H 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 quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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. Căn cứ Điều 131; Điều 346, khoản 3 Điều 354; Điều 357; Điều 359; Điều 727; Điều 728; Điều 730; Điều 731 và Điều 737 Bộ luật Dân sự năm 1995; xử:

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 44/2001/HĐTCTS ngày 25/12/2001 đã ký kết giữa Ngân hàng Phát triển Việt Nam với hộ ông Nguyễn Thanh H có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp hộ ông Nguyễn Thanh H không thanh toán khoản nợ gốc và lãi nêu trên thì Ngân hàng Ph Việt Nam có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 44/2001/HĐTCTS ngày 25/12/2001 để thu hồi nợ khi bản án này có hiệu lực pháp luật. Tài sản thế chấp được xử lý gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1280m^2 tại thửa 323, tờ bản đồ số 4 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích 96m^2 thuộc Thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 675164 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 12/4/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh H.

- Quyền sử dụng đất diện tích 3.831m^2 tại các thửa 142; 144; 207 và 595 tại tờ bản đồ số 4 thuộc Thôn Xuân Thành, xã Triệu Độ, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 988635 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong cấp ngày 22/6/2017 cho ông Nguyễn Thanh Hòa và bà Trần Thị Hồng Vũ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc hộ ông Nguyễn Thanh H phải hoàn trả cho Ngân hàng ph Việt Nam - Chi nhánh Ngân hàng ph khu vực Thừa Thiên Huế - Quảng Trị số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.800.000 đồng.

4.Về án phí:Căn cứ điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho hộ ông Nguyễn Thanh H.

Ngân hàng Ph Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng Ph Việt Nam - Chi nhánh Ngân hàng ph khu vực Thừa Thiên Huế - Quảng Trị số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.167.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004304 ngày 31/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị**;**
- VKSND huyện Triệu Phong;
- THADS huyện Triệu Phong;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư .

Nguyễn Thị Lan Hương