

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỨC PHỔ
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 38/2020/DS-ST

Ngày 16-10-2020

V/v “*Tranh chấp về nghĩa vụ
thanh toán theo hợp đồng tín
dụng*”

**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 THỊ XÃ ĐỨC PHỔ - TỈNH QUẢNG NGÃI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Sang

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Cẩm

2. Ông Bùi Văn Chuyên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Minh Trung – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đức Phổ*** tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Hùng – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/ 2020/TLST- DS ngày 04 tháng 5 năm 2020; về “tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2020/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 45/2020/QĐST-DS, ngày 14 tháng 9 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 115/2020/QĐST-DS, ngày 26 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 47/2020/QĐST-DS, ngày 29 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng V (Viết tắt: Ngân hàng);

Địa chỉ: 198 T, phường L, quận H, TP.Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị V;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lệ A – Chức vụ: Trưởng Phòng giao dịch S.

Địa chỉ: Phường T, TP. Q, tỉnh Quảng Ngãi; Có mặt.

(Bà Nguyễn Thị Lệ A được ủy quyền tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số 15/UQ-NHNT-QNg ngày 01/3/2020 của Giám đốc Ngân hàng V– Chi nhánh Q).

2. *Bị đơn*: Bà Phan Thị L – sinh năm 1974 và ông Nguyễn T1 – sinh năm 1975. Bà L có mặt, ông T1 vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T1, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi;

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

- Bà Phạm Thị G, sinh năm 1971 và ông Phan Văn H1, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T1, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi; Bà G và ông H1 đều có mặt

- Bà Phan Thị Kim H2, sinh năm 1995 và anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T1, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi; chị H2 và anh T2 đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/01/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lệ A trình bày:

Ngày 28/12/2018, ông Nguyễn T1 ký Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 1129/2018/NHNT.ĐP vay với số tiền 3.500.000.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*) với mục đích: Thanh toán chi phí mua giã, nhiên liệu và tổn phục vụ đánh bắt thủy hải sản xa bờ (nghề giã cào); thời hạn vay: 12 tháng; thời hạn rút vốn: 01 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay kinh doanh ngắn hạn kỳ hạn 12 tháng (không theo sản phẩm chuẩn) đối với cá nhân có tài sản bảo đảm. Lãi suất cho vay được xác định và ghi trên Giấy nhận nợ tại thời điểm rút vốn đầu tiên theo lãi suất công bố của Bên cho vay và cố định trong thời gian hiệu lực của Hợp đồng tín dụng. Trả nợ gốc: cuối kỳ; trả nợ lãi: ngày 26 hàng tháng. Ngày 28/12/2018 ông Nguyễn T1 đã nhận nợ theo Giấy nhận nợ số 1540/2018/GNN.ĐP (số tài khoản vay 0277001107906), số tiền nhận nợ là 3.500.000.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*). Lãi suất cho vay là 10,8%/năm. Trong quá trình vay, ông Nguyễn T1 đã đến hạn trả nợ gốc và chỉ trả được 91.134.247 đồng nợ lãi. Tính đến hết ngày 16/10/2020, ông Nguyễn T1 đã trả được nợ gốc 684.000.000 đồng, dư nợ gốc còn lại 2.816.000.000 đồng và còn nợ lãi trong hạn 564.800.350 đồng; lãi quá hạn là 137.931.682 đồng

Ngày 28/12/2018, ông Nguyễn T1 ký Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số: 1128/2018/NHNT.ĐP vay với số tiền 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng chẵn*) với mục đích: Thanh toán chi phí sửa chữa tàu cá phục vụ đánh bắt thủy hải sản xa bờ (nghề giã cào); thời hạn vay: 60 tháng; thời hạn rút vốn: 01 tháng kể từ ngày hợp đồng có

hiệu lực. Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay kinh doanh trung hạn (không theo sản phẩm chuẩn) đối với cá nhân có tài sản bảo đảm. Lãi suất cho vay được xác định và ghi trên Giấy nhận nợ tại thời điểm rút vốn đầu tiên theo lãi suất công bố của Bên cho vay và được điều chỉnh 03 tháng/lần trong thời gian hiệu lực của Hợp đồng tín dụng. Lãi suất cho vay kỳ hạn 03 tháng đầu tiên là lãi suất ghi trên Giấy nhận nợ tại thời điểm rút vốn đầu tiên. Trả nợ gốc: trả nợ gốc 03 tháng/lần, trả trong 20 kỳ, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 100.000.000 đồng; ngày trả nợ đầu tiên và ngày trả nợ cuối được ghi trên giấy nhận nợ. Trả nợ lãi: ngày 26 hàng tháng.

Ngày 28/12/2018 ông Nguyễn T1 đã nhận nợ theo Giấy nhận nợ số 1539/2018/GNN.ĐP (số tài khoản vay 0278000482254), số tiền nhận nợ là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng chẵn*). Lãi suất cho vay là 11,5%/năm. Trong quá trình vay, ông Nguyễn T1 đã trả được 2.000.000.000 đồng nợ gốc và trả được 55.572.603 đồng nợ lãi. Dư nợ gốc hiện tại là 0 đồng, lãi trong hạn 135.791.781 đồng và lãi quá hạn 3.842.465 đồng

Ngày 13/08/2018, bà Phan Thị L ký Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 768/2018/NHNT.ĐP vay với số tiền 670.000.000 đồng (*Sáu trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*) với mục đích Làm kinh tế phụ gia đình (bổ sung vốn mua bán hải sản); Thời hạn vay: 12 tháng; Thời hạn rút vốn: 01 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay kinh doanh ngắn hạn kỳ hạn 12 tháng (không theo sản phẩm chuẩn) đối với cá nhân có tài sản bảo đảm là bất động sản. Lãi suất cho vay được xác định và ghi trên Giấy nhận nợ tại thời điểm rút vốn đầu tiên theo lãi suất công bố của Bên cho vay và cố định trong thời gian hiệu lực của Hợp đồng tín dụng. Trả nợ gốc: cuối kỳ; trả nợ lãi: ngày 26 hàng tháng.

Ngày 17/08/2018 bà Phan Thị L đã nhận nợ theo Giấy nhận nợ số: 1012/2018/GNN.ĐP (số tài khoản vay 0277001049051), số tiền nhận nợ là 670.000.000 đồng (*Sáu trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*). Lãi suất cho vay là 9,2%/năm. Trong quá trình vay bà L chưa trả nợ gốc cho Ngân hàng và nợ lãi tính đến ngày 16/10/2020 trong hạn 96.259.726 đồng; quá hạn 35.801.863 đồng.

Tài sản bảo đảm cho dư nợ tín dụng này gồm các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số:393/2018/HĐTC.ĐP ngày 13/08/2018: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 641, tờ bản đồ số 38; tại tổ dân phố T 1, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi; Diện tích 154 m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: lâu dài, được UBND huyện Đ (nay là UBND thị xã Đ), tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 817680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 19/07/2018, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS.06352. Đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị L, theo hồ sơ số 014890.CN.001, được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi- Chi nhánh Đ xác nhận ngày 01/08/2018. Hợp đồng thế chấp này được Văn phòng công chứng Sơn Tịnh công chứng ngày 13/08/2018 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ (nay là thị xã Đ), tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận ngày 13/08/2018; Giá trị tài sản được định giá 847.000.000 đồng (theo Biên bản định giá tài sản số 393/2018/BBĐG.ĐP ngày 13/08/2018).

Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số: 664/2017/HĐTC.ĐP ngày 29/12/2017: Tài sản thế chấp là tàu cá, cụ thể như sau: Số đăng ký: QNg-94035-TS, vật liệu: Gỗ; công suất: 350 CV. Giấy chứng nhận đăng ký tàu cá số: 1503/17 (số đăng ký QNg-94035-TS) do Chi cục Thủy sản tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 27/12/2017; giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật tàu cá; giấy phép khai thác thủy sản cấp cho ông Nguyễn T1. Hợp đồng thế chấp này được Văn phòng công chứng Sơn Tịnh công chứng ngày 29/12/2017 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm tại thành phố Đà Nẵng ngày 29/12/2017. Tài sản được định giá 1.500.000.000 đồng (theo Biên bản định giá tài sản số 664-01/2018/BBĐG.ĐP ngày 28/12/2018).

Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số: 214/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017: Tài sản thế chấp là tàu cá, cụ thể như sau: Số đăng ký: QNg-94501-TS; vật liệu: Gỗ; công suất: 440 CV. Giấy chứng nhận đăng ký tàu cá số 484/17 do Chi cục Thủy sản tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 27/04/2017; Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật tàu cá và giấy phép khai thác thủy sản cho ông Nguyễn T1. Hợp đồng thế chấp này được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm tại thành phố Đà Nẵng ngày 23/05/2017. Tài sản được định giá 3.000.000.000 đồng (theo Biên bản định giá tài sản số 214-01/2018/BBĐG.ĐP ngày 28/12/2018)

Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số: 215/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017: Tài sản thế chấp là tàu cá, cụ thể như sau: Số đăng ký: QNg-94917-TS; Vật liệu: Gỗ; công suất: 500 CV. Giấy chứng nhận đăng ký tàu cá số 454/17 do Chi cục Thủy sản tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 19/04/2017; Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật tàu cá và Giấy phép khai thác thủy sản cấp cho ông Nguyễn T1. Hợp đồng thế chấp này được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm tại thành phố Đà Nẵng ngày 23/05/2017. Tài sản được định giá 2.500.000.000 đồng (theo Biên bản định giá tài sản số 215-01/2018/BBĐG.ĐP ngày 28/12/2018)

Như vậy, tổng giá trị tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng là 7.847.000.000 đồng.

Từ tháng 04/2018 cho đến nay, bà Phan Thị L và ông Nguyễn T1 không thực hiện trả nợ vay đúng hạn cho Ngân hàng, nên căn cứ vào mục 6.6 Điều 6 của Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 768/2018/NHNT.ĐP ngày 13/08/2018; Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 1129/2018/NHNT.ĐP ngày 28/12/2018 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 1128/2018/NHNT.ĐP ngày 28/12/2018, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn lại sang nợ quá hạn. Trong quá trình vay vốn và thu hồi nợ vay, Ngân hàng thường xuyên kiểm tra đơn đốc khách hàng trả nợ thể hiện qua các tài liệu văn bản sau: Thông báo nhắc nợ số 608/VCB.QNg-PGD.ĐP ngày 06/05/2019; Thông báo nhắc nợ số 625/VCB.QNg-PGD.ĐP ngày 10/05/2019; Biên bản làm việc ngày 06/07/2019; Giấy mời ngày 25/08/2019; Biên bản làm việc ngày 29/08/2018; Thông báo khởi kiện số 845/VCB.QNG-KHBL ngày 11/09/2018.

Ngày 11/9/2018, Ngân hàng có thông báo xử lý tài sản bảo đảm số: 846/VCB.QNG-PGD.ĐP cho bà Phan Thị L và ông Nguyễn T1 nhưng đến nay bà L và ông T1 không trả nợ cho Ngân hàng nhưng cũng không có ý kiến phản hồi. Ngày 13/8/2018, ông Nguyễn T1 và bà Phan Thị L có giấy cam kết tài sản gắn liền trên tại thửa đất số 641, tờ bản đồ số 38 là nhà ở cấp 4A, số tầng 01; kết cấu: Móng đá, tường gạch, nền gạch men, mái tôn xi măng, cửa nhôm kính là tài sản do vợ chồng ông bà tạo lập và trọn quyền sở hữu hợp pháp, không có tranh chấp, hiện không dùng để bảo đảm bất kỳ nghĩa vụ nào và được dùng để bảo đảm tại Ngân hàng V. Trong trường hợp phải xử lý là quyền sử dụng đất, ông bà đồng ý giao tài sản là quyền sử dụng đất, giá trị nhà và công trình gắn liền trên đất cho Ngân hàng để thu hồi nợ vay. Tài sản thế chấp là tàu cá QNg-94035-TS bị tai nạn vào ngày 14/7/2019 tại Cảng cá Thọ Quang, Đà Nẵng. Ngày 12/06/2020 Công ty Bảo Việt Quảng Ngãi đã chuyển tiền số tiền bồi thường là 784.000.000 đồng và Ngân hàng đã thu hết nợ gốc. Ngày 12/6/2020, giữa Ngân hàng và bà Phan Thị L, ông Nguyễn T1 ký 03 Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số có nội dung bổ sung tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 641, tờ bản đồ số 38; tại tổ dân phố T 1, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi; Diện tích 154 m² bảo đảm cho các Hợp đồng tín dụng.

Nay, Ngân hàng yêu cầu bà Phan Thị L và ông Nguyễn T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng 4.462.008.064 đồng; trong đó số tiền gốc 3.486.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn 797.853.962 đồng và tiền lãi quá hạn 178.154.102 đồng (*Lãi vay tạm tính đến hết ngày 16/10/2020*). Và yêu cầu tiếp tục tính lãi toàn bộ số nợ cho đến khi ông Nguyễn T1 và bà Phan Thị L trả xong nợ.

Nếu bà Phan Thị L và ông Nguyễn T1 không trả số tiền nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là:

Tàu cá biển kiểm soát số QNg-94501-TS theo Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 214/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017; Tàu cá biển kiểm soát số QNg-94917-TS theo Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 215/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 641, tờ bản đồ số 38; tại thôn T 1, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 393/2018/HĐTC.ĐP ngày 13/08/2018.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Phan Thị L và ông Nguyễn T1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Yêu cầu bà L, ông T1 phải trả cho Ngân hàng chi phí tố tụng Ngân hàng đã tạm ứng, tất toán xong với tổng số tiền là 20.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 14/9/2020, biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn là Phan Thị L trình bày: Bà công nhận vợ chồng bà có ký hợp đồng vay tiền và thế chấp các tài sản theo như trình bày của đại diện Ngân hàng V. Hiện tại vợ chồng bà còn nợ Ngân hàng số tiền 4.462.008.064 đồng; trong đó số tiền gốc 3.486.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn 797.853.962 đồng; tiền lãi quá hạn 178.154.102 đồng (tạm tính đến ngày 16/10/2020) và đồng ý trả nợ. Trong trường hợp vợ chồng bà không trả được nợ thì bà đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Hiện tại chồng bà đang đi đánh bắt hải sản và cập cảng tại Đà Nẵng, bà đã nhận toàn bộ văn bản tố tụng và giao lại cho chồng bà. Bà là em ruột ông Phan Văn H1. Vợ chồng bà làm nhà ở phía Đông ngôi nhà của vợ chồng ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G; thời điểm đó vợ chồng bà và vợ chồng ông Hương đi con đường phía Nam thửa đất; hiện con đường đã bị rào lại do có con đường khác đi vào đất tiện hơn. Năm 2018 vợ chồng bà cùng với vợ chồng ông H1 nhận chuyển nhượng chung một diện tích đất nằm phía Tây ngôi nhà của bà thửa đất 105 tờ bản đồ số 38 của ông Phạm T3 (là chú ruột của bà G), giữa vợ chồng ông H1 và vợ chồng bà thống nhất việc chuyển nhượng diện tích đất mua chung của ông T3 để cho bà G đứng tên. Sau đó vợ chồng bà cùng với vợ chồng ông H1 làm thủ nhập phần diện tích đất tạo lập trước đó (có 02 ngôi nhà trên đất) và đất nhận chuyển nhượng của ông T3 tách thành 02 thửa là thửa 641, 642 tờ bản đồ số 38 phường P; hai bên thống nhất để bà G đứng tên tại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tách thửa. Khi tách thửa thì 02 ngôi nhà nằm ngang thửa đất cũng bị chia cắt vì hai bên gia đình dự kiến sẽ làm lại nhà mới dọc theo chiều dài thửa đất. Hai bên đến nói với địa chính phường P là ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trống phía bên trong (phía Nam) cho vợ chồng bà còn vợ chồng ông H1, bà G quản lý, sử dụng phần diện tích phía Bắc, nhưng do nhầm lẫn nên các bên xác định thửa đất số 641 thửa đất trống phía Nam nên lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà thửa đất 641, tờ bản đồ số 38. Nay bà mới biết thửa đất số 641 tờ bản đồ số 38 vợ chồng bà thế chấp cho Ngân hàng V là lô đất đã thống nhất phân chia cho vợ chồng ông H1, bà G. Còn thửa đất vợ chồng bà G đứng tên là thửa 642, tờ bản đồ số 38 là thửa đất phía Nam. Thửa đất 641, tờ bản

đồ số 38, vợ chồng bà đã thế chấp cho Ngân hàng; nếu trường hợp bà không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà đồng ý trả $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng cho Ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2020, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G trình bày: Ông Phan Văn H1 là anh ruột của bà Phan Thị L. Hai bên gia đình mua đất làm nhà ở gần nhau đã hơn 20 năm; vợ chồng L, T1 làm nhà ở phía Đông ngôi nhà của vợ chồng ông bà; khi đó hai gia đình đi con đường ở phía Nam của thửa đất, nhưng hiện nay con đường đã xây dựng tường rào không đi được. Sau đó vợ chồng ông bà cùng với vợ chồng bà L, ông T1 hùn tiền nhận chuyển nhượng chung thửa đất 105 tờ bản đồ số 38 nằm phía Tây ngôi nhà của ông bà vào năm 2018 của ông Phạm T3 (là chú ruột của bà G), giữa ông bà và vợ chồng bà L, ông T1 thống nhất nhận chuyển nhượng diện tích đất mua chung để cho bà G đứng tên. Sau đó ông bà cùng với vợ chồng bà L, ông T1 làm thủ tục nhập phần diện tích đất tạo lập trước đó (có 02 ngôi nhà trên đất) và đất nhận chuyển nhượng của ông T3 tách thành 02 là thửa 641, 642 tờ bản đồ số 38 phường P; hai bên thống nhất để bà G đứng tên tại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tách thửa. Khi tách thì 02 ngôi nhà nằm ngang thửa đất cũng bị chia cắt vì hai bên dự kiến sẽ làm lại nhà mới dọc theo chiều dài thửa đất. Hai bên đến nói với địa chính phường là ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất phía bên trong (phía Nam) cho vợ chồng bà L, ông T1 còn ông bà quản lý, sử dụng phần diện tích phía Bắc thửa đất, nhưng do các bên nhầm lẫn về hình thể vị trí thửa đất nên các bên xác định thửa đất số 641 thửa đất trống phía Nam nên lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà L, ông T1 thửa đất 641. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ có mặt chính quyền địa phương và địa chính phường P thì ông bà mới biết được thửa đất số 641 tờ bản đồ số 38 vợ chồng bà La, ông T1 thế chấp cho Ngân hàng V là thửa đất đã thống nhất phân chia cho vợ chồng ông bà. Còn thửa đất ông bà đứng tên là thửa 642, tờ bản đồ số 38 là thửa đất phía Nam. Hiện nay trên nhà đất chỉ có vợ chồng bà sinh sống, không có ai đóng góp tạo lập tài sản chung này. Nay ông bà yêu cầu vợ chồng bà L, ông T1 cùng địa chính phường P làm thủ tục đổi lại thửa đất 642 để tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng, còn thửa đất 641 là thửa đất của vợ chồng ông bà đúng như thỏa thuận giữa ông bà và vợ chồng bà L, ông T1. Nếu trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải bồi thường toàn bộ giá trị ngôi nhà cho vợ chồng ông bà và ông bà yêu cầu được ưu tiên nhận chuyển nhượng hoặc mua thửa đất 641, tờ bản đồ số 38.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn T2 trình bày: Chị H2 là con của ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G. Năm 2017 chị H2 và chồng là Nguyễn Văn T2 không chỗ ở nên có xin vợ chồng ông Phạm T3, bà Nguyễn Thị N (ông T3 là chú ruột của mẹ chị H2) một phần diện tích tại thửa 105 (nay là thửa 642) để làm nhà ở, đến năm 2018 cha mẹ chị H2 cùng vợ chồng bà L, ông T3 hùn tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 105 tờ bản đồ số 38 xã P (nay là phường P) của vợ chồng ông T3, bà N (trên đất này có ngôi nhà của vợ chồng anh chị đã làm từ năm 2017). Sau đó vợ

chồng bà L, ông T3 và cha mẹ của anh chị cùng thỏa thuận nhập và tách thửa đất 105 tờ bản đồ số 38 thành 02 thửa riêng là 641 và 642 cùng tờ bản đồ số 38; thửa 641, bà L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng cha mẹ chị H2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 642; hiện nay ngôi nhà của vợ chồng chị H2 nằm trên thửa 642 tờ bản đồ số 38, nhưng có một phần mái hiên trước nhà nằm trên thửa 641 có diện tích 3,2m². Chị H2 và chồng Nguyễn Văn T3 hiện nay vẫn đang sử dụng ngôi nhà trên thửa đất 642. Hiện nay Ngân hàng V khởi kiện đòi nợ vợ chồng bà L và xử lý tài sản thế chấp là thửa 641, nếu khi xử lý tài sản thế chấp mà liên quan đến phần mái hiên của vợ chồng anh T3, chị H2 thì anh chị tự nguyện tháo dỡ phần mái hiên 3,2m² nằm trên phần đất thửa 641 và không yêu cầu bồi thường.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đức Phổ tại phiên tòa:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, thu thập chứng cứ, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng pháp luật. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H2, bà Phạm Thị G và chị Phan Thị Kim H2 thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T2 không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc vợ chồng bà Phan Thị L và ông Nguyễn T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng V số tiền nợ gốc 3.486.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 797.154.102 đồng; tiền lãi quá hạn 178.154.102 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi toàn bộ số nợ lãi từ ngày 17/10/2020 cho đến khi ông Nguyễn T1 và bà Phan Thị L trả nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Nguyễn T1 và bà Phan Thị L không trả được nợ thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền tại thửa 641, tờ bản đồ số 38; tại tổ dân phố T1, phường P, thị xã Đ theo Hợp đồng thế chấp số 393/2018/HĐTC.ĐP ngày 13/08/2018; Xử lý tài sản thế chấp là tàu cá theo Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 214/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017 và Tài sản thế chấp là tàu cá theo Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 215/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 393/2018/HĐTC.ĐP ngày 13/08/2018 đối với thửa đất 641, tờ bản đồ số 38 phường P thì ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G; anh Nguyễn Văn T3 và chị Phan Thị Kim H2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng hoặc được ưu tiên mua tài sản

thể chấp. Trường hợp vợ chồng bà G, ông H1 không nhận chuyển nhượng hoặc không mua thì vợ chồng bà G, ông H1 được thôi lại toàn bộ giá trị ngôi nhà cấp 4 trước khi thanh toán tiền cho Ngân hàng V. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Phan Thị Kim H2 và anh Nguyễn Văn T3 về việc tự nguyện tháo dỡ phần mái hiên nằm trên thửa đất 641 khi xử lý tài sản thể chấp. Trường hợp sau khi xử lý tài sản mà còn dư tiền thì phải trả lại cho ông T1, bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn là Ngân hàng V khởi kiện bị đơn ông Nguyễn T1 và bà Phan Thị L1 cùng cư trú ở tổ dân phố T1, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

[1.2] Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng V tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn T1 và bà Phan Thị L. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định ông Phan Văn H1, bà Phạm Thị G, anh Nguyễn Văn T2 và chị Phan Thị Kim H2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn T1.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét các Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 1129/2018/NHNT.ĐP, ngày 28/12/2018, Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số: 1128/2018/NHNT.ĐP, ngày 28/12/2018 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 768/2018/NHNT.ĐP, ngày 13/08/2018 ký kết giữa Ngân hàng V và vợ chồng bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa Ngân hàng V và vợ chồng bà L, ông T1 đã xác lập 03 hợp đồng vay tài sản có kỳ hạn và có lãi theo quy định tại Điều 463, khoản 2 Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015. Các bên tham gia hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết hợp đồng; nội dung và mục đích hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc lập hợp đồng tín dụng được thực hiện đúng trình tự của pháp luật về tín dụng ngân hàng. Vì vậy hợp đồng trên là hợp pháp và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc chưa thanh toán: Từ lời trình bày của đương sự và đối chiếu tài liệu nguyên đơn cung cấp có đủ căn cứ xác định: Ngân hàng V đã giải ngân cho vợ chồng ông Nguyễn T1 và bà Phan

Thị L nhận số tiền gốc của 03 Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 6.170.000.000 đồng. Đối với Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 1129/2018/NHNT.ĐP, ngày 28/12/2018 vay với số tiền 3.500.000.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*). Trong quá trình vay ông Nguyễn T1 chỉ trả được nợ lãi trong hạn 91.134.247 đồng. Tính đến ngày 16/10/2020, ông Nguyễn T1 đã trả được nợ gốc 684.000.000 đồng, dư nợ gốc còn lại 2.816.000.000 đồng và còn nợ lãi là 702.732.032 đồng. Đối với Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số: 1128/2018/NHNT.ĐP, 28/12/2018 vay với số tiền 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng chẵn*). Tính đến nay, ông Nguyễn T1 đã trả được 2.000.000.000 đồng nợ gốc và trả được 55.572.603 đồng nợ lãi. Dư nợ gốc hiện tại là 0 đồng và còn nợ lãi là 139.634.246 đồng. Đối với Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 768/2018/NHNT.ĐP vay với số tiền 670.000.000 đồng (*Sáu trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*). Trong quá trình vay bà L chưa trả nợ gốc cho Ngân hàng và nợ lãi đã trả tính đến ngày 16/10/2020 là 37.321.753 đồng, còn nợ lãi 132.061.589 đồng. Hiện bị đơn bà Phan Thị L thừa nhận vợ chồng bà còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc 3.486.000.000 đồng và vợ chồng bà đồng ý trả nợ. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc 3.486.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi chưa thanh toán:

Từ tháng 04/2019 cho đến nay, bà Phan Thị L và ông Nguyễn T1 không thực hiện trả nợ vay đúng hạn cho Ngân hàng, nên căn cứ vào mục 6.6 Điều 6 của Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 768/2018/NHNT.ĐP ngày 13/08/2018; Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 1129/2018/NHNT.ĐP ngày 28/12/2018 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 1128/2018/NHNT.ĐP ngày 28/12/2018, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn lại sang nợ quá hạn. Nguyên đơn đã áp dụng nhiều biện pháp thông báo, đôn đốc nhưng bị đơn đã không trả nợ đầy đủ tiền lãi, tiền gốc trong nhiều tháng, nhiều kỳ liên tiếp và các bên không thoả thuận về việc gia hạn nợ hoặc điều chỉnh kỳ hạn trả nợ. Tại khoản 6.6 Điều 6 của Chuyển nợ quá hạn-Phạt quy định: “*Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà khách hàng không trả được nợ đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng này và không được Ngân hàng chấp thuận Cơ cấu lại thời gian trả nợ theo quy định tại khoản 6.5 Điều này. Ngân hàng thông báo cho khách hàng biết việc chuyển nợ quá hạn. Thông báo chuyển nợ quá hạn là một phần không tách rời của Hợp đồng này*”. Căn cứ thoả thuận trên, từ cuối ngày 26/4/2019, Ngân hàng đã chuyển các phần dư nợ gốc đến hạn thanh toán của các Hợp đồng tín dụng nhưng không được ông T1, bà L thanh toán sang nợ quá hạn. Vì vậy tổng số tiền lãi trong hạn tính đến ngày 16/10/2020 ông T1, bà L chưa thanh toán là tiền lãi trong hạn 797.853.962 đồng; tiền lãi quá hạn 178.154.102 đồng. Ông T1, bà L còn phải chịu lãi quá hạn của

số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 17/10/2020 cho đến khi thanh toán xong. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn bà Phan Thị L công nhận số tiền gốc và lãi còn nợ nguyên đơn, nhưng bà Lan xin được trả dần nợ gốc và lãi, không được Ngân hàng V đồng ý, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Xét các Hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[4.1] Về giá trị hiệu lực của Hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 393/2018/HĐTC.ĐP ngày 13/08/2018: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 641, tờ bản đồ số 38 phường P. Các bên đương sự đề thừa nhận tại thời điểm thế chấp thửa đất thế chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Phan Thị L. Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số: 214/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017: Tài sản thế chấp là tàu cá, cụ thể như sau: Số đăng ký: QNg-94501-TS và Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số: 215/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017: Tài sản thế chấp là tàu cá, cụ thể như sau: Số đăng ký: QNg-94917-TS. Xét thời điểm giao kết các Hợp đồng thế chấp, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện ký kết, nên các Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý.

[4.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Tài sản thế chấp là tàu cá theo Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số 214/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017 Quảng Ngãi cấp ngày 27/04/2017; Tài sản thế chấp là tàu cá theo Hợp đồng thế chấp phương tiện thủy nội địa số: 215/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017, các bên đương sự thống nhất đây là tài sản bảo đảm cho các khoản vay tín dụng; trường hợp bị đơn không trả được nợ thì bị đơn đồng ý giao tài sản để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Nên việc Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp trên trong tường hợp bị đơn không trả được nợ là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[4.3] Xét yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn bà Phan Thị L đối với thửa đất số 641, tờ bản đồ số 38, Hội đồng xét xử thấy rằng: Thửa đất này bà Phạm Thị G đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị L vào ngày 01/8/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thị xã Đ xác nhận vào trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chuyển nhượng cho bà Phan Thị L. Tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 641, tờ bản đồ số 38 hiện bà Phan Thị L đứng tên quản lý, sử dụng hợp pháp. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 13/8/2018, bà Phan Thị L thế chấp bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 768/2018/NHNT.ĐP, ngày 13/8/2018 của Ngân hàng.

[4.4] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc toàn bộ 02 thửa đất

ngày 01/8/2020 và ngày 01/9/2020 do Tòa án thành lập, qua xem xét, xác định tại thửa 641, tờ bản đồ số 38 có diện tích 162,2m², có các giới cận: Phía Đông giáp thửa của ông Nguyễn D; phía Tây giáp thửa của ông Nguyễn Gi và thửa đất của ông Trần Th; phía Nam giáp thửa 642 của ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G; phía Bắc giáp thửa đất của ông Trần L, thửa đất của ông Nguyễn Văn L và đường đi; trên thửa đất có một phần ngôi nhà cấp 4 của bị đơn bị cắt ngang có diện tích nhà 33,8m² (ký hiệu g2) có kết cấu: Móng đá, tường gạch tô trát xi măng, quét vôi; xà gồ bằng gỗ, mái lợp tôn prôximăng, nền gạch men, cửa bằng nhôm kính và 01 phần ngôi nhà của vợ chồng ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G có diện tích 26,4m² (ký hiệu g1) có kết cấu: Móng đá, tường gạch tô trát xi măng, quét vôi; xà gồ bằng gỗ, mái lợp tôn prôximăng, nền gạch men, cửa bằng nhôm kính; 01 phần mái hiên tôn sắt có diện tích 3,2m² (ký hiệu t) của vợ chồng chị Phan Thị Kim H2 và anh Nguyễn Văn T2 tại thửa đất số 641; 01 cây lộc vừng, 02 giếng nước đóng.

Trên thửa đất 642 có 01 phần ngôi nhà cấp 4 còn lại của bị đơn nằm trên thửa đất, có diện tích xây dựng 26,2m² (ký hiệu g2+2), mái hiên có diện tích 12,5m² (ký hiệu t3); có kết cấu: Xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn prôximăng, nền gạch men và xi măng. Trên thửa đất có một phần ngôi nhà cấp 4 còn lại của ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G bị cắt ngang có diện tích nhà 19,9m² (g1+2); có kết cấu: Móng đá, tường gạch tô trát xi măng, quét vôi; xà gồ bằng gỗ, mái lợp tôn prôximăng, nền gạch men, cửa bằng nhôm kính; một phần mái hiên có diện tích 2,9m² (ký hiệu t2+1); có kết cấu: Xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn prôximăng, nền xi măng. Tại thửa đất số 642 có ngôi nhà cấp IV của chị Phan Thị Kim H2 và anh Nguyễn Văn T3, có phần mái hiên nằm trên thửa 641 là 3,2m² (ký hiệu t); có kết cấu xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn kẽm, nền xi măng có diện tích 16,5m² (ký hiệu n+4). Theo sơ đồ địa chính thể hiện có đường đi phía Bắc vào thửa 641; đường đi phía Nam vào thửa 642, tờ bản đồ số 38. Khi xem xét, thẩm định hồ sơ thế chấp để cho vay Ngân hàng đã không kiểm tra kỹ tài sản thế chấp dẫn đến không phát hiện được một phần ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất 641 là thuộc quyền sở hữu của bà G, ông H1 chứ không phải thuộc sở hữu của bà L, ông T1. Tuy nhiên, theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Quy định: “*Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và 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 gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*”. Mặt khác, theo Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14/12/2017 thì trường hợp đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có

hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 393/2018/HĐTC.ĐP, ngày 13/8/2018 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng vẫn có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Phan Thị L không trả được khoản vay theo hợp đồng trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bà Phan Thị L quản lý, sử dụng tại thửa 641, tờ bản đồ số 38 phường P là có căn cứ phù hợp với quy của pháp luật.

[4.5] Xét hậu quả của xử lý tài sản thừa đất 641, tờ bản đồ số 38 phường P. Qua xem xét thực tế và Hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nếu xử lý quyền sử dụng đất thì ngôi nhà cấp 4 của ông H, bà G bị cắt xén có diện tích $26,4m^2$ (ký hiệu g1) bị ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của ngôi nhà có khả năng dẫn đến việc sụp đổ, ảnh hưởng đến tính mạng. Xét ngôi nhà của ông H, bà G là một khối thống nhất, không thể tách rời, là vật đồng bộ theo quy định tại Điều 114 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì vợ chồng ông H1, bà G; vợ chồng anh T3, chị H2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng hoặc được ưu tiên mua tài sản thế chấp; trường hợp vợ chồng ông H1, bà G không nhận chuyển nhượng và không mua thì vợ chồng ông H1, bà G được thối lại toàn bộ giá trị ngôi nhà cấp 4 trước khi thanh toán cho Ngân hàng V. Ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G được chủ động mở lối đi củ ra vào diện tích đất, nhà phía Nam theo giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Phạm Thị G tại thửa đất số 642, tờ bản đồ số 38 phường P.

Đối với việc xử lý tài sản thế chấp thửa đất 641, tờ bản đồ số 38 phường Phổ Thạnh có phần ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng $33,8m^2$, bị đơn đồng ý giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ và không có ý kiến gì, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.6] Trường hợp xử lý tài sản thế chấp thửa đất số 641 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Kim H2 và anh Nguyễn Văn T2 tự nguyện đồng ý tháo dỡ phần mái hiên có diện tích $3,2m^2$ nằm trên thửa đất số 641 để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ; chị H2, anh T2 không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.7] Xét ý kiến của ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G về việc yêu cầu về việc đổi thửa đất 641, tờ bản đồ số 38, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 19/7/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 641, 642 tờ bản đồ số 38 đều do bà Phạm Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau đó, chính bà

Phạm Thị G là người trực tiếp lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 641 cho bà Phan Thị L vào ngày 01/8/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thị xã Đ xác nhận vào trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, vợ chồng ông H1, bà G cho rằng địa chính phường P nhằm lẫn khi làm thủ tục tách thửa và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Mặt khác, tại thửa đất số 642, tờ bản đồ số 38 có ngôi nhà cấp 4 của chị Phan Thị Kim H2 (con bà G) xây dựng năm 2017 nên không thể có việc chuyển nhượng nhằm thửa đất nêu trên. Do đó, lời trình bày của bà G và ông H1 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4.8] Đối với diện tích sân xi măng trên thửa 641 có diện tích 16,5m² các đương sự thống nhất trường hợp xử lý thu hồi nợ thì các bên không yêu cầu bồi thường, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.9] Đối với tài sản thế chấp là tàu cá QNg-94035-TS theo Hợp đồng thế chấp phươg tiện thủy nội địa số 664/2017/HĐTC.ĐP ngày 29/12/2017 bị tai nạn vào ngày 14/7/2019 tại Cảng cá Thọ Quang, Đà Nẵng. Ngày 12/06/2020 Công ty Bảo Việt Quảng Ngãi đã chuyển tiền số tiền bồi thường là 784.000.000 đồng và Ngân hàng đã thu vào các khoản nợ gốc; tại phiên tòa các đương sự không còn yêu cầu giải quyết đối với tài sản thế chấp này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.10] Đối với tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 24 tại Khu du lịch làng cá S, phường P và tàu cá số đăng ký QNg-94455-TS; các bên đương sự đã tự thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Ngân hàng không có yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 20.000.000 đồng đã thanh toán xong nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn; xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận; buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đức Phổ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $(112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times 462.008.064 \text{ đồng}) = 158.200.806 \text{ đồng}$ nhưng bị đơn có đơn đề nghị miễn nộp một phần tiền án phí do sự kiện bất khả kháng không có tiền nộp án phí và được Hội đồng xét xử, xét giảm 50% tiền án phí phải nộp. Nên bị đơn còn phải chịu 79.100.403 đồng (làm tròn 79.100.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

[8] Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 227, 147, 157, khoản 3 Điều 228, Điều 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 470, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ các Điều 27, 30, 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ các Điều 12, 13, 14, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V. Buộc ông Nguyễn T1 và bà Phan Thị L phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng V số tiền nợ gốc 3.486.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn 797.853.962 đồng và tiền lãi quá hạn 178.154.102 đồng. Tổng cộng 4.462.008.064 đồng (*bốn tỷ, bốn trăm sáu mươi hai triệu, không trăm lẻ tám nghìn, không trăm sáu mươi bốn đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/10/2020), ông T1, bà L còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 768/2018/NHNT.ĐP ngày 13/08/2018; Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 1129/2018/NHNT.ĐP ngày 28/12/2018 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 1128/2018/NHNT.ĐP ngày 28/12/2018, 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 V thì lãi suất mà ông T1, bà L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định này cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng V.

2. Trường hợp ông Nguyễn T1 và bà Phan Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 641, tờ bản đồ số 38 có diện tích đo đạc thực tế 162,2m² theo Hợp đồng thế chấp số 393/2018/HĐTC.ĐP ngày 13/08/2018; đất có các giới cận: Phía Đông giáp thửa đất của ông Nguyễn D; phía Tây giáp thửa của ông Nguyễn Gi và thửa đất của ông Trần Th; phía Nam giáp thửa đất 642 của ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G; phía Bắc giáp thửa đất của ông Trần Li, thửa đất của ông Nguyễn Văn L và đường đi; trên thửa đất có một phần ngôi nhà cấp 4 của bị đơn bị cắt ngang có diện tích nhà 33,8m² (ký hiệu g2) có kết cấu: Móng đá, tường gạch tô trát xi măng, quét vôi; xà gồ bằng gỗ, mái lợp tôn prôximăng, nền gạch men, cửa bằng nhôm kính và 01 phần ngôi nhà của vợ chồng ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G có diện tích 26,4m² (ký hiệu g1) có kết cấu: Móng đá, tường gạch tô trát xi măng, quét vôi; xà gồ bằng gỗ, mái lợp tôn prôximăng, nền gạch men, cửa bằng nhôm kính; 01 phần mái hiên tôn sắt có diện tích 3,2m² (ký hiệu t) của vợ chồng chị H2, anh T3 tại thửa đất số 641; 01 cây lộc vừng, 02 giếng nước đóng.

Trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 641, tờ bản đồ số 38 phường P để thu hồi nợ thì vợ chồng ông H1, bà G; vợ chồng anh T2, chị H2 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng hoặc được ưu tiên mua tài sản thế chấp; trường hợp vợ chồng ông H1, bà G không nhận chuyển nhượng hoặc không mua thì vợ chồng ông H1, bà G được thối lại toàn bộ giá trị ngôi nhà cấp 4 trước khi thanh toán cho Ngân V. Ông Phan Văn H1 và bà Phạm Thị G được chủ động mở lối đi củ ra vào diện tích đất, nhà ở phía Nam theo giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Phạm Thị G tại thửa đất số 642, tờ bản đồ số 38 phường P.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Phan Thị Kim H2 và anh Nguyễn Văn T2 về việc tự nguyện tháo dỡ phần mái hiên nằm trên thửa đất 641, tờ bản đồ số 38 có diện tích 3,2m² (ký hiệu t) để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

(Có sơ đồ hình thể thửa đất 641 tờ bản đồ số 38 kèm theo là phần không tách rời của bản án).

Xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp phươg tiện thủy nội địa số: 214/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017 là tàu cá, số đăng ký: QNg-94501-TS do Chi cục Thủy sản tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 27/04/2017 và tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp phươg tiện thủy nội địa số: 215/2017/HĐTC.ĐP ngày 22/05/2017 là tàu cá, số đăng ký: QNg-94917-TS do Chi cục Thủy sản tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 19/04/2017 để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

Nếu số tiền bán tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải trả cho Ngân hàng V thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho ông T1, bà L. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp

không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V thì ông T1, bà L phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng V.

3. Về án phí: Ông Nguyễn T1 và bà Phan Thị L cùng phải chịu 79.100.000 đồng (*bảy mươi chín triệu một trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.445.000 đồng (*năm mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai số AA/2018/0002861 ngày 23/04/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng (*hai chục triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, 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, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND thị xã Đức Phổ;
- Chi cục THADS thị xã Đức Phổ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Sang

