

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 08 /2019/KDTM - ST

Ngày: 26/11/2019

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH – TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Đình Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Phước.

2. Ông Lưu Đức Chung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Trường – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/11/2019, tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2019/TLST – KDTM ngày 22/7/2019 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2019/QĐXXST–KDTM ngày 06/11/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A

Trụ sở: A HV, quận HK, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn A – Phó Phòng khách hàng cá nhân (văn bản ủy quyền ngày 20/3/2019).

- Bị đơn: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: A, khu phố B, phường TT, TP BH, Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Quốc S, sinh năm 1975.

Địa chỉ: thôn LP, xã TL, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận.

2/ Bà Vũ Thị Thu H, sinh năm 1982.

3/ Ông Phan Ngọc K, sinh năm 1981.

Địa chỉ: thôn LP, xã TL, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận.

4/ Bà Lê Thị Phước H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: C, NVL, tổ D, CL, CM, TDM, tỉnh Bình Dương.

(Ông Văn A, bà T có mặt; ông S, bà H, ông K, bà H có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Hà Văn A trình bày:***

Từ ngày 24/01/2017 đến ngày 19/5/2017, Ngân hàng A (gọi tắt là Ngân hàng) đã giải ngân cho bà Đặng Thị T vay số tiền 12.000.000.000đ (mười hai tỷ đồng) theo hợp đồng tín dụng số 01/2017/3715855/HĐTD ký ngày 24/01/2017. Mục đích vay để mua đất, thời hạn vay 60 tháng, lãi trong hạn 11%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Trường hợp lãi suất trong hạn được điều chỉnh thì lãi suất quá hạn sẽ tính theo mức lãi suất trong hạn đã được điều chỉnh.

Trong thời gian vay, bà T mới chỉ trả được 1.000.000.000đ tiền nợ gốc và không trả được tiền lãi. Tính đến ngày 27/02/2019, bà T còn nợ Ngân hàng 13.708.385.415đ, trong đó nợ gốc là 11.000.000.000đ, nợ lãi là 2.708.385.415đ. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T phải trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 27/02/2019 là 13.708.385.415đ và tiền lãi phát sinh cho đến ngày thanh toán hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, các bảng kê rút vốn cụ thể.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 11/11/2019, bà T trả nợ thêm cho Ngân hàng được 10.000.000đ. Do đó, tính đến ngày xét xử, bà T còn nợ Ngân hàng tiền nợ gốc là 10.990.000.000đ, tiền lãi là 3.721.593.332đ.

Tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 916319 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/12/2016, thửa số 114, tờ bản đồ địa chính số 117 xã Tân Lập do bà Đặng Thị T đứng tên chủ sở hữu, sử dụng. Tài sản đã được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017, công chứng ngày 22/6/2017 tại UBND xã Tân Lập và đăng ký thế chấp ngày 22/06/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 916334 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/12/2016, thửa số 05, tờ bản đồ địa chính số 117 xã Tân Lập do bà Đặng Thị T đứng tên chủ sở hữu, sử dụng. Tài sản đã được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017, công chứng ngày 22/6/2017 tại UBND xã Tân Lập và đăng ký thế chấp ngày 22/06/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598950 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 25/01/2008, thửa số 02, tờ bản đồ địa chính số 00 xã Tân Lập do bà Lê Thị Phước H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng. Tài sản đã được thế chấp theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017, công chứng ngày

22/6/2017 tại UBND xã Tân Lập và đăng ký thế chấp ngày 22/06/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam.

Trường hợp bị đơn không thanh toán được số tiền nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên tiếp tục hợp đồng thế chấp để Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp của bị đơn và của người liên quan để thu hồi nợ.

**** Tại bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn bà Đặng Thị T trình bày:***

Ngày 24/01/2017, bà có ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng số tiền 12.000.000.000đ. Mục đích vay để mua đất và tài sản khác gắn liền với đất để kinh doanh, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất trong hạn 11%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 916319 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/12/2016, thửa số 114, tờ bản đồ địa chính số 117 xã Tân Lập do bà T đứng tên chủ sở hữu, sử dụng. Tài sản đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 01/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017, công chứng ngày 22/6/2017 tại UBND xã Tân Lập và đăng ký thế chấp ngày 22/06/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 916334 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/12/2016, thửa số 05, tờ bản đồ địa chính số 117 xã Tân Lập do bà T đứng tên chủ sở hữu, sử dụng. Tài sản đã được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017, công chứng ngày 22/6/2017 tại UBND xã Tân Lập và đăng ký thế chấp ngày 22/06/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam.

- Ngoài ra, bà Lê Thị Phước H cũng đã thế chấp, bảo lãnh cho bà bằng Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598950 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 25/01/2008, thửa số 02, tờ bản đồ địa chính số 00 xã Tân Lập do bà Lê Thị Phước H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng. Tài sản đã được thế chấp theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017, công chứng ngày 22/6/2017 tại UBND xã Tân Lập và đăng ký thế chấp ngày 22/06/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà T mới chỉ trả được cho Ngân hàng 1.000.000.000đ tiền nợ gốc, ngoài ra chưa trả tiền lãi. Do kinh doanh thất bại nên hiện bà không trả được cho Ngân hàng và Ngân hàng khởi kiện. Ngày 11/11/2019 bà trả cho Ngân hàng thêm 10.000.000đ tiền gốc. Nay, bà đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 26/11/2019 là 14.711.593.332đ, trong đó nợ gốc là 10.990.000.000đ, nợ lãi là 3.721.593.332đ.

Trường hợp bà không trả được nợ, bà đồng ý tiếp tục dùng các tài sản đã thế chấp để đảm bảo thi hành án.

*** *Tại các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Phước H trình bày:***

Ngày 19/5/2017, bà có ký hợp đồng ủy quyền cho bà Đặng Thị T được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 00 xã Tân Lập, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Hoặc sử dụng quyền sử dụng đất trên để thế chấp vay vốn hoặc bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn tại các tổ chức tín dụng, ngân hàng. Đây là hợp đồng ủy quyền, nhưng thực tế thì bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Đặng Thị T, vì bà đang sinh con nên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật được. Bà được biết bà T đã dùng tài sản để thế chấp, vay tiền Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam để vay một khoản tiền, cụ thể bao nhiêu thì bà không biết.

Bà H xác định đã bán tài sản trên cho bà T nên bà không liên quan đến khoản nợ Ngân hàng, tài sản của bà T thì bà T toàn quyền quyết định. Trường hợp bà T không thanh toán được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để đảm bảo việc trả nợ, bà không có liên quan đến tài sản này nữa.

Bà H được Tòa án cho xem Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/12/2013 giữa bà H và bà Vũ Thị Thu H. Bà H xác định chữ viết và chữ ký Lê Thị Phước H tại hợp đồng này không phải là chữ ký, chữ viết của bà. Năm 2009 sau khi sinh con, bà không đi tới Bình Thuận nữa nên không có chuyện bà ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2013.

*** *Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Quốc S trình bày:***

Ông thuê của bà Đặng Thị T diện tích đất 18.047m² và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 05, tờ bản đồ số 117 xã Tân Lập, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận vào khoảng tháng 01/2019, không lập hợp đồng bằng văn bản. Trên đất có 01 lò nung gạch diện tích xây dựng 5.000m², công trình cấp 4, 06 phòng ở diện tích xây dựng 160m², 02 phòng ở diện tích 70m², 01 nhà làm việc diện tích 84m² và 01 nhà kho diện tích 83m². Mục đích thuê để làm lò gạch. Trường hợp bà T bán đất trên cho người khác thì ông đồng ý trả lại đất và tài sản trên đất để bà T toàn quyền quyết định đối với diện tích đất này.

*** *Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Thu H và ông Phan Ngọc K trình bày:***

Ngày 17/12/2013, do quen biết với bà Đỗ Thị Minh Trang nên bà Trang giới thiệu cho vợ chồng bà H, ông K mua diện tích đất 8.932m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ 00 xã Tân lập của bà Lê Thị Phước H với giá 400.000.000đ. Khi ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà H bận công việc nên bà Trang cung cấp cho vợ chồng bà 01 hợp đồng đặt cọc có chữ ký của bà H. Tại buổi đặt cọc ngày 17/12/2013, bà Trang, ông Trí ký tên người làm chứng

(ông Trí là người đi cùng bà Trang), bà Trang trực tiếp nhận số tiền 200.000.000đ. Khi ký hợp đồng, bà Trang có đưa ra 01 bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thế chấp tại Ngân hàng. Tính đến thời điểm hiện nay, ông bà vẫn chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì không liên hệ được với bà Trang, và do mọi thủ tục đều tiến hành với bà Trang, ông bà không biết bà H là ai nên không yêu cầu được gặp bà H.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Trang có chỉ đất giao cho vợ chồng bà, không có mặt bà H và không có giấy tờ bàn giao. Hiện trên đất bỏ trống, vợ chồng ông bà không xây dựng, trồng trọt gì trên đất. Quá trình Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận trên đất không có công trình xây dựng và trồng trọt gì là đúng.

Nay, Ngân hàng khởi kiện, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nguyên vọng của vợ chồng ông bà là nếu được thì xem xét cho vợ chồng ông bà được tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2013 và thanh toán tiếp cho bà H số tiền 200.000.000đ còn lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành có ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng, về việc xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ vụ án và thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử đều được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

- Về nội dung vụ án:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành nhận thấy: Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các đương sự và số tiền còn nợ đều được các bên thừa nhận. Khi thế chấp quyền sử dụng đất, các bên đều thực hiện việc ký kết và đăng ký đúng quy định của pháp luật. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thủ tục thụ lý vụ án và thẩm quyền giải quyết: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì bị đơn là bà Đặng Thị T thường trú tại phường TT, TP BH, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3715855/HĐTD ngày 24/01/2017 được ký kết giữa Ngân hàng và bà Đặng Thị T, các bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Do đó, Ngân hàng khởi kiện, lựa chọn nên Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng khởi kiện đối với bà Đặng Thị T để yêu cầu thanh toán theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Mục đích của bà T

là mua đất để kinh doanh. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Lê Thị Phước H, ông Lê Quốc S, bà Vũ Thị Thu H, ông Nguyễn Ngọc K có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án nhận dân huyện Long Thành căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

- Về việc thanh toán nợ:

Ngân hàng A đã ký hợp đồng tín dụng số 01/2017/3715855/HĐTD ngày 24/01/2017, đồng ý cho bà Đặng Thị T vay số tiền 12.000.000.000đ nhằm mục đích kinh doanh bất động sản; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vay đầu tiên; lãi suất trong hạn 11%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 24/01/2017, Ngân hàng đã giải ngân cho bà T số tiền 10.000.000.000đ theo Bảng kê rút vốn/ Hợp đồng tín dụng cụ thể; Ngày 20/4/2017, giải ngân tiếp 1.000.000.000đ theo Bảng kê rút vốn/ Hợp đồng tín dụng cụ thể; đến ngày 19/5/2017, giải ngân số tiền 1.000.000.000đ còn lại.

Tuy nhiên, trong thời gian vay, do làm ăn gặp khó khăn nên bà T chỉ trả được cho Ngân hàng 1.000.000.000đ tiền nợ gốc, còn tiền lãi chưa trả được đồng nào. Do bà T vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký nên Ngân hàng khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đặng Thị T cũng thừa nhận đã được Ngân hàng giải ngân 12.000.000.000đ. Do làm ăn gặp khó khăn nên bà mới chỉ trả được 1.000.000.000đ tiền nợ gốc, còn tiền lãi chưa trả được đồng nào. Đến ngày 11/11/2019 bà trả tiếp số nợ gốc 10.000.000đ. Nay, Ngân hàng khởi kiện, bà Đặng Thị T đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 26/11/2019 là 14.711.593.332đ, trong đó nợ gốc là 10.990.000.000đ, nợ lãi là 3.721.593.332đ.

Xét thấy, việc các đương sự thống nhất số tiền nợ, thống nhất việc trả nợ là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên ghi nhận. Buộc bà Đặng Thị T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A số tiền tính đến ngày 26/11/2019 là 14.711.593.332đ, trong đó nợ gốc là 10.990.000.000đ, nợ lãi là 3.721.593.332đ.

Ngoài ra, bà T còn phải có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền lãi phát sinh của số nợ gốc kể từ ngày 27/11/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các bảng kê rút vốn kèm theo.

- Về tài sản thế chấp:

Để đảm bảo khoản vay, bà Đặng Thị T đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017, thế chấp tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 12.599m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 916319

được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/12/2016, thửa số 114, tờ bản đồ địa chính số 117 xã Tân Lập do bà Đặng Thị T đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 916334 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/12/2016, thửa số 05, tờ bản đồ địa chính số 117 xã Tân Lập do bà Đặng Thị T đứng tên chủ sở hữu, sử dụng. Trong đó:

+ Đất: diện tích 18.047m².

+ Công trình xây dựng: Loại công trình Cơ sở sản xuất gạch Sinh Phong. Lò nung gạch diện tích 5.000m², hình thức sở hữu riêng, cấp 4; Nhà ở gồm 06 phòng, diện tích 160m², sở hữu riêng, nhà cấp 4; nhà ở 02 phòng, diện tích 70m², thuộc sở hữu riêng, nhà cấp 4; Nhà làm việc diện tích 84m², sở hữu riêng, nhà cấp 4; kho diện tích 83m², sở hữu riêng, cấp 4.

Ngoài ra các bên còn thỏa thuận, tất cả các tài sản đã, đang, sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và các công trình, máy móc, trang thiết bị do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đều thuộc tài sản đảm bảo.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017 đã được các bên đến UBND xã Tân Lập chứng thực và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam.

Đồng thời, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, bà Lê Thị Phước H do bà Đặng Thị T đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2017 đã ký Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017, thế chấp tài sản:

- Quyền sử dụng đất diện tích 8.932m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598950 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 25/01/2008, thửa số 02, tờ bản đồ địa chính số 00 xã Tân Lập do bà Lê Thị Phước H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng. Tất cả các tài sản đã, đang, sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và các công trình, máy móc, trang thiết bị do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đều thuộc tài sản đảm bảo.

Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017 cũng đã được các bên đến UBND xã Tân Lập chứng thực và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H, ông K nộp cho Tòa án Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện: ngày 17/12/2013, vợ chồng bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.932m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ địa chính số 00 xã Tân Lập, được UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598950 do ngày 25/01/2008, mang tên Lê Thị Phước H với giá 400.000.000đ, đã đặt cọc

200.000.000đ. Tuy nhiên, qua làm việc bà H xác định không quen biết và chưa từng gặp, ký hợp đồng đặt cọc với bà H. Bà H cũng xác định việc ký kết hợp đồng đặt cọc chỉ thông qua bà Đỗ Thị Minh Trang, chưa từng gặp bà H. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, bà H, ông K và bà H không có yêu cầu đối với hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên Tòa án không đặt ra xem xét giải quyết.

Xét thấy việc ký hợp đồng thế chấp bất động sản, hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba của các đương sự trên cơ sở tự nguyện và được công chứng, đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, tiếp tục các hợp đồng thế chấp bất động sản, hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba nêu trên để đảm bảo thi hành án là phù hợp. Trường hợp bà H, ông K, bà H có tranh chấp đối với Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2013 thì các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí KDTM - ST: Bà T phải nộp 122.712.000đ tiền án phí có giá ngạch. Do bà T làm ăn thất bại, có hoàn cảnh gia đình rất khó khăn, được chính quyền địa phương xác nhận nên giảm cho bà T 50% tiền án phí phải nộp. Bà T còn phải nộp 61.356.000đ.

Hoàn trả cho Ngân hàng A tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 39; Điều 157, 165, 203, 220, 228, 235, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 317, 318, 319, 320, 323, 325, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A

Buộc bà Đặng Thị T phải trả cho Ngân hàng A số tiền nợ tính đến ngày 26/11/2019 là 14.711.593.332đ (mười bốn tỷ bảy trăm mười một triệu năm trăm chín mươi ba ngàn ba trăm ba mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 10.990.000.000đ (mười tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng), nợ lãi là 3.721.593.332đ (ba tỷ bảy trăm hai mươi một triệu năm trăm chín mươi ba ngàn ba trăm ba mươi hai đồng).

Đồng thời bà T phải trả cho Ngân hàng A khoản tiền lãi phát sinh của số nợ gốc kể từ ngày 27/11/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất

thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 01/2017/3715855/HĐTD ngày 24/01/2017 và các bảng kê rút vốn kèm theo.

Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017; Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/3715855/HĐBĐ ngày 22/6/2017, đã được các bên chứng thực tại UBND xã Tân Lập và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thi hành án gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 12.599m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 916319 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/12/2016, thửa số 114, tờ bản đồ địa chính số 117 xã Tân Lập do bà Đặng Thị T đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 916334 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/12/2016, thửa số 05, tờ bản đồ địa chính số 117 xã Tân Lập do bà Đặng Thị T đứng tên chủ sở hữu, sử dụng. Trong đó:

- + Đất: diện tích 18.047m².

- + Công trình xây dựng: Loại công trình Cơ sở sản xuất gạch Sinh Phong. Lò nung gạch diện tích 5.000m², hình thức sở hữu riêng, cấp 4; Nhà ở gồm 06 phòng, diện tích 160m², sở hữu riêng, nhà cấp 4; nhà ở 02 phòng, diện tích 70m², thuộc sở hữu riêng, nhà cấp 4; Nhà làm việc diện tích 84m², sở hữu riêng, nhà cấp 4; kho diện tích 83m², sở hữu riêng, cấp 4.

- Quyền sử dụng đất diện tích 8.932m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 598950 do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 25/01/2008, thửa số 02, tờ bản đồ địa chính số 00 xã Tân Lập do bà Lê Thị Phước H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

Về án phí KDTM - ST: Bà T còn phải nộp 61.356.000đ.

Hoàn trả cho Ngân hàng A 60.800.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005274 ngày 16/7/2019 của cơ quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ngân hàng A, bà T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông S, ông K, bà H, bà H được quyền kháng cáo bản án trong

thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- *TAND tỉnh Đồng Nai;*
- *VKS ND tỉnh Đồng Nai;*
- *T.H.A dân sự H. Long Thành;*
- *VKS H. Long Thành;*
- *Các đương sự.*
- *Lưu HS, VP.*

Nguyễn Đình Trung