TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2023/DS-ST.
Ngày: 22-9-2023.
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Minh Đang.
Bà Đặng Hồng Luyến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/TB-TLVA ngày 24 tháng 12 năm 2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXX-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 02, đường Láng H, phường Thành C, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H1 – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh huyện V1, tỉnh Hậu Giang. Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Phước G – Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh.

Địa chỉ: Ấp 3, thị trấn Nàng M, huyện V1, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị U.

Địa chỉ hộ khẩu thường trú: Ấp Vĩnh Th, xã Vĩnh T, huyện V1, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ hiện nay: 59-3 Sanae-gil, Seongsong-myeon, Gochang-gun, Jeollabuk-do, Hàn Quốc.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn Kh

3.2. Ông Nguyễn Quốc Kh1.

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Th, xã Vĩnh T, huyện V1, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Chị Nguyễn Thị Thảo Q

Địa chỉ hộ khẩu thường trú: Ấp Vĩnh Th, xã Vĩnh T, huyện V1, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ hiện nay: 59-3 Sanae-gil, Seongsong-myeon, Gochang-gun, Jeollabuk-do, Hàn Quốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 22/4/2021 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn Ngân hàng N có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng trình bày:

Vào ngày 25/12/2018, bà Hồ Thị U có ký một Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N– Chi nhánh Huyện V1, Hậu Giang, được thể hiện bằng Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201803120 với số tiền cho vay là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn), cụ thể:

***- Nhận nợ lần** 1*:

+ Ngày nhận nợ: 26/12/2018.

+ Số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn), số tiền còn nợ đến ngày 05/4/2021: 400.000.000 đồng.

+ Thời hạn trả nợ: 05 năm (60 tháng) kể từ ngày 26/12/2018; phân kỳ trả nợ gốc là 05 lần, như sau:

Lần 1: 20/12/2019: 100.000.000 đồng (đã trả tất nợ);

Lần 2: 20/12/2020: 100.000.000 đồng (đang quá hạn);

Lần 3: 20/12/2021: 100.000.000 đồng (bị quá hạn kéo theo lần 2); ++ Lần 4: 20/12/2022: 100.000.000 đồng (bị quá hạn kéo theo lần 2); ++ Lần 5: 20/12/2023: 100.000.000 đồng (bị quá hạn kéo theo lần 2).

+ Mục đích vay vốn: mua đất để ở.

+ Lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng là 11,5%/năm, Lãi chậm trả 10%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

+ Trả lãi theo định kỳ 04 tháng/lần vào ngày 25.

- Nhận nợ lần 2:

+ Ngày nhận nợ: 30/01/2019.

+ Số tiền nhận nợ: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng chẵn), số tiền còn đến ngày 05/4/2021: 240.000.000 đồng.

+ Thời hạn trả nợ: 05 năm (60 tháng) kể từ ngày 30/01/2019; phân kỳ trả nợ gốc là 05 lần, như sau:

Lần 1: 20/12/2019: 60.000.000 đồng (đã trả tất nợ);

Lần 2: 20/12/2020: 60.000.000 đồng (đang quá hạn);

Lần 3: 20/12/2021: 60.000.000 đồng (bị quá hạn kéo theo lần 2);

Lần 4: 20/12/2022: 60.000.000 đồng (bị quá hạn kéo theo lần 2);

Lần 5: 20/12/2023: 60.000.000 đồng (bị quá hạn kéo theo lần 2).

+ Mục đích vay vốn: mua đất để ở.

+ Lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng là 11,5%/năm, Lãi chậm trả 10%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

+ Trả lãi theo định kỳ 04 tháng/lần vào ngày 25.

Trong quá trình vay vốn bà Hồ Thị U đã trả được cho Ngân hàng số tiền 300.589.860 đồng (nợ gốc là 160.000.000 đồng, nợ lãi là 140.589.860 đồng).

Tổng số tiền còn nợ đến hết ngày 05/4/2021 là 684.941.371 đồng (nợ gốc là 640.000.000 đồng, nợ lãi là 44.941.371 đồng).

- Để đảm bảo cho khoản vay trên (Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201803120), bà Hồ Thị U có thế chấp tài sản, cụ thể tài sản như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I382812 (000135);

+ Diện tích: 16.955m^2;

+ Ngày cấp: 08/9/1997;

+ Nơi cấp: UBND huyện V2;

+ Địa chỉ đất: ấp Hòa Th3, xã Vĩnh T, huyện V2, tỉnh Cần Thơ (nay là ấp Vĩnh Th, xã Vĩnh T, huyện V1, tỉnh Hậu Giang).

Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng N, Chi nhánh huyện V1, Hậu Giang đúng theo quy định của pháp luật và được thể hiện bằng Hợp đồng thế chấp số 7003-LCP-201800846 ngày 25/12/2018 (Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Quang Nh và đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V1).

Tính đến hết ngày 05/4/2021, tổng nợ bà Hồ Thị U tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Agribank Chi nhánh Huyện V1 Hậu Giang là 684.941.371 đồng (bằng chữ: Sáu trăm tám mươi bốn triệu, chín trăm bốn mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi mốt đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 640.000.000 đồng;

- Nợ lãi: 44.941.371 đồng (lãi trong hạn: 42.294.795 đồng, lãi quá hạn: 2.646.576 đồng).

Agribank Chi nhánh Huyện V1, tỉnh Hậu Giang đã nhiều lần làm việc với gia đình và lập biên bản yêu cầu bà Hồ Thị U thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201803120, yêu cầu bà Hồ Thị U thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp số 7003-LCP-201800846. Tuy nhiên, tính đến nay, bà Hồ Thị U vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi cho Agribank theo quy định, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Agribank, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Agribank.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Huyện V1, tỉnh Hậu Giang yêu cầu Tòa án tuyên buộc như sau:

1. Tuyên buộc bà Hồ Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 05/4/2021 là: 684.941.371 đồng (bằng chữ: Sáu trăm tám mươi bốn triệu, chín trăm bốn mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi mốt đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 640.000.000 đồng;

- Nợ lãi: 44.941.371 đồng (lãi trong hạn: 42.294.795 đồng, lãi quá hạn: 2.646.576 đồng).

Tại phiên tòa hôm nay, tổng số tiền yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả đến ngày xét xử sơ thẩm 22/9/2023 là 906.764.605đồng.

Trong đó nợ gốc là 640.000.000đồng. Nợ lãi là 266.764.605đồng (trong hạn: 219.206.576đồng; quá hạn: 47.558.029đồng).

2. Tuyên buộc bà Hồ Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201803120, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế bà Hồ Thị U trả hết nợ gốc cho Agribank.

3. Tuyên nếu bà Hồ Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Huyện V1, tỉnh Hậu Giang có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Hồ Thị U theo hợp đồng thế chấp số 7003-LCP-201800846 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Huyện V1, tỉnh Hậu Giang có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ Thị U để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đại diện Ngân hàng có ý kiến không đề nghị Tòa án đo đạc hiện trạng đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hồ Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thảo Q đã xuất cảnh đi nước ngoài, Tòa án đã tiến hành tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo ấn định lại thời gian giải quyết vụ án của Tòa án hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Tuy nhiên, tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2023 thì bà U và chị Q có về Việt Nam và có ý kiến trình bày: Thống nhất hiện trạng tài sản thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1382812, số vào sổ 000135 do Ủy ban nhân dân huyện V2 (cũ) cấp ngày 08/9/1997 cấp cho hộ bà Hồ Thị U, trên đất có một căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2006 của hộ bà U, không có tài sản của bên thứ ba trên đất. Thống nhất sẽ thu xếp trả nợ cho Ngân hàng trong thời gian sớm nhất, để giữ lại phần đất thế chấp, bà U và chị Q vẫn còn quốc tịch Việt Nam và ký tên vào biên bản.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Kh, anh Nguyễn Quốc Kh1 vắng mặt và không có lời trình bày liên quan đến nội dung khởi kiện của ngân hàng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Thẩm phán chủ tọa giải thích: Đối với yêu cầu tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Huyện V1, tỉnh Hậu Giang có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ Thị U để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật thì Hội đồng xét xử sẽ không xem xét vấn đề này, đây là vấn đề phát sinh ở giai đoạn thi hành án.

Sau khi Thẩm phán chủ tọa giải thích thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn bà Hồ Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Kh, anh Nguyễn Quốc Kh1 và chị Nguyễn Thị Thảo Q có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ngân hàng N số tiền vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 906.764.605đồng. Trong đó nợ gốc là 640.000.000đồng. Nợ lãi là 266.764.605đồng (trong hạn: 219.206.576đồng; quá hạn: 47.558.029đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201803120, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế bà Hồ Thị U trả hết nợ gốc cho Agribank. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng khi thanh toán hết nợ; Trường hợp bà Hồ Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Huyện V1, tỉnh Hậu Giang có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Hồ Thị U theo hợp đồng thế chấp số 7003-LCP-201800846 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng N yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả nợ vay và chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và được xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không thu hồi được nợ. Xét thấy vụ án có bị đơn bà Hồ Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thảo Q đang ở Hàn Quốc (địa chỉ đăng ký: 59-3 Sanae-gil, Seongsong-myeon, Gochang-gun, Jeollabuk-do, Hàn Quốc). Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng theo khoản 3 Điều 26 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang theo khoản 3 Điều 35, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Tuy nhiên, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo ấn định lại thời gian giải quyết vụ án cho đương sự ở nước ngoài là bà U và chị Q theo các điều 474, 476 Bộ luật tố tụng dân sự, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự trong nước là ông Kh và anh Kh1. Nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và điểm a, khoản 5 Điều 477 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, Đại diện Ngân hàng N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Hồ Thị U và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Thị Thảo Q, anh Nguyễn Quốc Kh1 trả nợ vay cho Ngân hàng với số tiền vốn gốc còn lại là 640.000.000đồng. Nợ lãi là 266.764.605đồng (trong hạn: 219.206.576đồng; quá hạn: 47.558.029đồng) đến ngày 22/9/2023; tổng cộng 906.764.605đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán dứt nợ, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo quy định nếu bị đơn và những người liên quan không trả được tiền vay.

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi lại vốn gốc: Xét thấy theo nội dung hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201803120 ngày 25/12/2018 thì bà Hồ Thị U có thỏa thuận vay của Ngân hàng N (Thông qua Ngân hàng N – Chi nhánh huyện V1, tỉnh Hậu Giang) số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) nhưng chỉ nhận 800.000.000đồng (nhận nợ hai lần), với mục đích là mua đất để ở, thỏa thuận lãi suất tại thời điểm ký kết hợp đồng là 11.5%/năm, lãi chậm trả là 10%/năm, lãi quá hạn 150% của lãi suất trong hạn. Thời hạn trả nợ vay 05 năm (tính từ ngày giải ngân 26/12/2018 đối với số tiền vốn gốc 500.000.000đồng; tính từ ngày 30/01/2019 đối với số tiền vốn gốc 300.000.000đồng), trả lãi theo định kỳ 04 tháng/lần vào ngày 25.

Hợp đồng tín dụng được các bên Ngân hàng và bà Hồ Thị U cùng ký tên, tại giấy nhận nợ ngày 26/12/2018, 30/01/2019 thể hiện bị đơn đã nhận số tiền vay vào các ngày trên, quá trình vay bị đơn đã trả được 300.598.860đồng (nợ gốc 160.000.000đồng, nợ lãi 140.589.860đồng) và ngừng thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến nay. Tại biên bản thẩm định ngày 22/02/2023 bà U thống nhất sẽ sắp xếp trả nợ cho ngân hàng trong thời gian sớm nhất. Vì vậy, căn cứ vào hợp đồng tín dụng, lời trình bày của nguyên đơn, thừa nhận của bị đơn thì đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Ngân hàng khởi kiện đòi lại số tiền vốn gốc còn lại 640.000.000 đồng là có căn cứ được xem xét chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu trả lãi theo hợp đồng: Theo hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201803120 ký kết ngày 25/12/2018 thể hiện bị đơn có thỏa thuận vay của Nguyên đơn với số tiền vốn gốc là 800.000.000đồng (theo hợp đồng là 1.000.000.000đồng nhưng được giải ngân 800.000.000đồng), phương thức cho vay là từng lần, thời hạn vay là 60 tháng từ ngày bên bà Út nhận nợ lần đầu với thỏa thuận lãi suất tại thời điểm ký kết hợp đồng là 11.5%/năm, lãi chậm trả là 10%/năm, lãi quá hạn 150% của lãi suất trong hạn. Thời hạn trả nợ vay 05 năm (tính từ ngày giải ngân 26/12/2018 đối với số tiền vốn gốc 500.000.000đồng; tính từ ngày 30/01/2019 đối với số tiền vốn gốc 300.000.000đồng), trả lãi theo định kỳ 04 tháng/lần vào ngày 25.

Như vậy, theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ giữa các bên ký kết có thỏa thuận rõ về số tiền vay, lãi suất trong hạn, lãi quá hạn, thời hạn vay, thời hạn trả nợ, kể cả xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp, căn cứ quy định tại Điều 11 Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng và thông tư 12/2010/TTLT-HHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam quy định mức lãi

suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng.

Nhận thấy, việc thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định pháp luật, nên được xem xét chấp nhận yêu cầu tính lãi trong hạn, lãi quá hạn. Do vậy, Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả tiền lãi tính đến ngày 22/9/2023 là 266.764.605đồng và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán dứt nợ là có cơ sở chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp: Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, xét hợp đồng thế chấp số 7003-LCP-201800846 ngày 25/12/2018, thế chấp tài sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1382812, số vào sổ 000135 do Ủy ban nhân dân huyện V2 (cũ) cấp ngày 08/9/1997 cấp cho hộ bà Hồ Thị U ngày 27/6/2013 gồm các thửa đất 336, 337, 338, 339, tờ bản đồ số 3, tọa lạc lại ấp Vĩnh Th, xã Vĩnh T, huyện V1, tỉnh Hậu Giang để bảo đảm cho khoản vay.

Xét thấy, Tài sản thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Hồ Thị U nhưng ngày 25/12/2018 các thành viên trong hộ bà U là ông Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Quốc Kh1, Nguyễn Thị Thảo Q đã ký tên văn bản thỏa thuận cho bà Hồ Thị U làm người đại diện đứng tên, ký kết trên hợp đồng thế chấp bảo đảm cho các khoản vay, văn bản này được công chứng theo quy định. Cùng ngày, bà Hồ Thị U đại diện ký tên vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7003-LCP-201800846 để đảm bảo cho khoản vay của bà với nguyên đơn.

Xét hợp đồng thế chấp được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên, mục đích, hình thức hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật. Về nội dung hợp đồng thế chấp thể hiện chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản gắn liền với đất. Theo biên bản xem xét, thẩm định hiện trạng tài sản thế chấp thì trên đất có căn nhà nhà cấp 4, xây dựng năm 2006 của hộ bà U, không có tài sản của bên thứ ba trên đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 325 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định *"1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."*

Xét thấy, hợp đồng thế chấp được công chứng hợp pháp và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực đối với các tài sản thế chấp, các bên không có thỏa thuận khác. Do vậy, Ngân hàng có quyền khởi kiện và cơ quan thi hành án có quyền kê biên cả tài sản gắn liền với đất là căn nhà của hộ bà U để xử lý theo đúng quy định pháp luật. Do vậy, yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp nếu bị đơn và người liên quan không thanh toán được nợ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng N đối với các vấn đề trên là có căn cứ chấp nhận, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa.

[2.4]. Đối với yêu cầu tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Huyện V1, tỉnh Hậu Giang có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ Thị U để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, yêu cầu này không thuộc phạm vi xem xét của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi của nguyên đơn nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 39.202.938đồng. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 15.698.000đồng theo biên lai thu số 0008532 ngày 06/5/2021 của Chi cục THADS huyện V1, tỉnh Hậu Giang.

[4]. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định, tống đạt văn bản ra nước ngoài: 2.555.700đồng, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn và người liên quan có trách nhiệm nộp trả lại cho nguyên đơn tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các điều 26, 37, 39, 92, 147, 153, 157, 158, 227, 228, 244, Điều 271, 273; Các điều 474, 476, 477, 479 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng: Các điều 103, 317, 318, 319, 323, khoản 1 Điều 325, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 167, Điều 170 Luật đất đai 2013;
- Điều 91, Điều 95, Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng;
- Điều 7, Khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm trong hợp đồng vay tài sản; lãi suất trung bình trên thị trường; quyết định lãi, lãi suất trong bản án, quyết định của Tòa án.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc bị đơn bà Hồ Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Kh, anh Nguyễn Quốc Kh1 và chị Nguyễn Thị Thảo Q có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ngân hàng N số tiến vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 906.764.605đồng. Trong đó nợ gốc là 640.000.000đồng. Nợ lãi là 266.764.605đồng (trong hạn: 219.206.576đồng; quá hạn: 47.558.029đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số

7003-LAV-201803120, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế bà Hồ Thị U trả hết nợ gốc cho Agribank. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà Hồ Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Huyện V1, tỉnh Hậu Giang có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Hồ Thị U theo hợp đồng thế chấp số 7003-LCP-201800846 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi của nguyên đơn nên bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 39.202.938đồng. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm úng án phí đã nộp số tiền 15.698.000đồng theo biên lai thu số 0008532 ngày 06/5/2021 của Chi cục THADS huyện V1, tỉnh Hậu Giang.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định, tống đạt văn bản ra nước ngoài: 2.555.700đồng, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn và người liên quan có trách nhiệm nộp trả lại cho nguyên đơn tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 22/9/2023. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật. Đương sự cư trú ở nước ngoài vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo bản án là 01 tháng kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)

Trịnh Thị Bích Hạnh