

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 178/2024/DS-ST
Ngày: 14-9-2024
“V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng; tranh chấp liên quan đến tài
sản bị cưỡng chế để
thi hành án”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Thanh Nhân.

2. Ông Lâm Văn Be.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Mẫn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N1; Địa chỉ: Số B L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975; Địa chỉ: 124 Cách mạng tháng T1, Khu phố D, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền số 1635/GUQ-NHNo.TN-TH ngày 12-8-2024) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Ông Võ Thanh T2, sinh năm: 1966; Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm: 1968; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Thanh V, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Bà Tô Thị L, sinh năm 1963; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh T4 - Chức vụ: Chấp hành viên (Văn bản ủy quyền ngày 12-6-2024) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 02 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng N1 trình bày***

Ngân hàng N1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cho vay tín dụng đối với ông Võ Thanh T2 và bà Nguyễn Thị T3 theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-201905898 ngày 12-7-2019 khoản vay 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay đến hết ngày 11-7-2026, mục đích vay mua sắm vật dụng sinh hoạt, mức lãi suất trong hạn tại thời điểm cho vay là 11,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả 10%/năm. Đối với khoản vay này, ông T2, bà T3 đã quá hạn từ ngày 11-7-2021, tính đến thời điểm ngày 14-9-2024, còn nợ 1.050.000.000 đồng nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 14-9-2024 là 575.498.132 đồng, tổng gốc và lãi là 1.625.498.132 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202005400 ngày 24-7-2020 khoản vay 200.000.000 đồng, thời hạn vay đến hết ngày 24-7-2021, mục đích vay mua bán trái cây, mức lãi suất trong hạn là 9,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả 10%/năm. Đối với khoản vay này, ông T2, bà T3 đã quá hạn từ ngày 24-7-2021, tính đến thời điểm 14-9-2024, còn nợ 107.500.000 đồng nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 14-9-2024 là 98.531.769 đồng, tổng gốc và lãi là

206.031.769 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông T2 và bà T3 thế chấp các tài sản sau:

- Diện tích đất 14.736 m² thuộc thửa đất số 474, 475, 476, 644, 654, 655, 656, 645, 6022, tờ bản đồ số 06, 03 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có GCNQSDĐ số 00190/E5 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05-11-1995 cho ông Võ Thanh T2 đứng tên sử dụng.

- Diện tích đất 5.058 m² thuộc thửa đất số 68, 69, 70, 210, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có GCNQSDĐ số CH00548/005773.TA.VP do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-11-2010 cho ông Võ Thanh T2 và bà Nguyễn Thị T3 đứng tên sử dụng.

Theo Hợp đồng thế chấp số 45/2016/HDTC ngày 11-4-2016, phụ lục Hợp đồng thế chấp số 45/2018/PLHDTC ngày 10-4-2018, phụ lục HDTC số 45/2019/PLHDTC ngày 12-7-2019.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông T2, bà T3 có nghĩa vụ thanh toán số tiền **1.831.529.901** đồng, trong đó, nợ gốc 1.157.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn 279.071.367 đồng, nợ lãi quá hạn **229.709.531 đồng**, lãi chậm trả **165.249.003** đồng. Cụ thể tương ứng theo từng khoản vay như sau:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-201905898: nợ gốc 1.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 258.655.476 đồng, nợ lãi quá hạn 178.053.086 đồng, lãi chậm trả 138.789.570 đồng, tổng cộng là 1.625.498.132 đồng;

- Theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202005400: nợ gốc 107.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn 20.415.891 đồng, nợ lãi quá hạn **51.656.445** đồng, lãi chậm trả **26.459.433** đồng, tổng cộng là **206.031.769** đồng.

Yêu cầu tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng tương ứng kể từ ngày tiếp theo ngày Tòa án xét xử cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trong trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đủ, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ tất toán khoản vay thì vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi hết nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Võ Thanh V, bà Tô Thị L,

Ngân hàng không đồng ý. Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng của ông T2, bà T3 theo đúng quy định pháp luật, có tiền hành thẩm định tài sản khi cho vay. Tại thời điểm thẩm định, trên thửa đất số 6022, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh có 03 căn nhà, ông T2 bà T3 xác định thuộc quyền sở hữu của ông T2, bà T3. Do đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu công nhận diện tích đất 974,3 m² thuộc thửa đất số 6022, tờ bản đồ số 03 của ông V, bà L.

**** Bị đơn ông Võ Thanh T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án***

Ông bà thống nhất lời trình bày của Ngân hàng, xác định có vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-201905898 ngày 12-7-2019 và Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202005400 ngày 24-7-2020. Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 45/2016/HDTC ngày 11-4-2016, phụ lục Hợp đồng thế chấp số 45/2018/PLHDTC ngày 10-4-2018, phụ lục HDTC số 45/2019/PLHDTC ngày 12-7-2019 đã ký kết với Ngân hàng để thanh toán nợ vay cho Ngân hàng.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị T3 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án***

Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bà thống nhất lời trình bày của ông T2, đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ vay theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp ký kết với Ngân hàng để thanh toán nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông V, bà L, bà thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp như ông V, bà L trình bày. Vợ chồng bà thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng liên tục nên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông V. Khi vợ chồng bà đã thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn xong thì ông V mới biết, nhưng nhận thấy hoàn cảnh vợ chồng bà khó khăn nên ông V vẫn đồng ý. Thời điểm xét duyệt hồ sơ vay vốn, ngân hàng có đến xem xét hiện trạng đất, lúc này đã có nhà của ông V được xây dựng, có hàng rào phân cách hai nhà như hiện tại, nhưng Ngân hàng không làm việc với phía ông V.

Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V, bà L, xác định diện tích đất 974,3 m² thuộc thửa đất 6022, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ở ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh đang do ông T2 đứng tên sử dụng thuộc quyền sử dụng của ông V, bà L.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V1 trình bày***

Ông là anh ruột của ông T2. Diện tích đất 974,3 m² thuộc thửa đất 6022, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ở ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc do mẹ ông là bà Võ Thị Đ, sinh năm 1941 (chết năm 2021) nhận chuyển nhượng lại. Khi còn sống, bà Đ đã phân chia đất cho ông phần đất 13 mét ngang ông đang sử dụng, phần đất còn lại là cho ông T2, việc phân chia trên bà Đ chỉ nói miệng. Ông là người nộp thuế sử dụng đất hàng năm đối với phần đất này. Khoảng năm 1987, ông về xây dựng nhà cửa sống ổn định cho đến nay. Do là anh em trong nhà nên ông để cho ông T2 đứng tên quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất và đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết xác định diện tích đất 974,3 m² thuộc thửa đất 6022, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ở ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh đang do ông T2, bà T3 đứng tên sử dụng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị L trình bày** Thông nhất lời trình bày của ông V1. Bà L đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh trình bày**

Ngày 18-10-2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành ra Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ông T2, bà T3. Trong đó có thửa đất số 6022, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Trong quá trình thực hiện kê biên tài sản, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của ông V1, bà L. Căn cứ quy định của Luật Thi hành án dân sự, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đã ra Thông báo số 93/Thông báo-CCTHADS ngày 13-6-2023 để ông V1, bà L thực hiện quyền khởi kiện. Hiện, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đang hoãn thi hành án và sẽ tiếp tục quá trình thi hành án sau khi có bản án, quyết định giải quyết tranh chấp đối với yêu cầu khởi kiện của ông V1, bà L có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V1, bà L, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành không có tranh chấp và yêu cầu gì.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đều đã tuân thủ theo đúng quy định.

- Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Võ Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N1 số tiền 1.831.529.901 (một tỷ tám trăm ba mươi một triệu năm trăm hai mươi chín nghìn chín trăm lẻ một) đồng (trong đó: nợ gốc là 1.157.500.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 14-9-2024 là: lãi trong hạn 279.071.367 đồng, nợ lãi quá hạn 229.709.531 đồng, lãi chậm trả 165.249.003 đồng, tương ứng từng Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-201905898: nợ gốc 1.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 258.655.476 đồng, nợ lãi quá hạn 178.053.086 đồng, lãi chậm trả 138.789.570 đồng, tổng cộng là 1.625.498.132 đồng;

- Theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202005400: nợ gốc 107.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn 20.415.891 đồng, nợ lãi quá hạn 51.656.445 đồng, lãi chậm trả 26.459.433 đồng, tổng cộng là 206.031.769 đồng.

Trường hợp ông Võ Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3 thanh toán không đầy đủ hoặc không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 45/2016/HDTC ngày 11-4-2016, phụ lục Hợp đồng thế chấp số 45/2018/PLHDTC ngày 10-4-2018, phụ lục HDTC số 45/2019/PLHDTC ngày 12-7-2019 để thu hồi nợ.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V1, bà L về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 974,3 m² thuộc thửa đất 6022, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ở ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh đang do ông T2, bà T3 đứng tên sử dụng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà.

Các đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông T2, bà T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, nguyên đơn Ngân hàng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng

[2.1.1] Ngân hàng có cho ông T2 bà T3 vay các khoản vay gồm 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-201905898 và 200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202005400. Xét các chứng cứ do Ngân hàng cung cấp gồm Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-201905898 ngày 12-7-2019 và Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202005400 ngày 24-7-2020 và tại các bút lục 75, 76, 80, 81, 82, 83, ông T2 bà T3 thừa nhận có ký kết các hợp đồng nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng cung cấp các bảng sao kê tình hình giao dịch tiền vay, các Biên bản làm việc... thể hiện ông T2, bà T3 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, hiện đã trả được tổng cộng nợ gốc 242.500.000 đồng và nợ lãi 258.611.529 đồng, còn nợ lại tổng cộng gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử là **1.831.529.901** đồng, cụ thể tương ứng theo từng khoản vay như sau:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-201905898: nợ gốc 1.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 258.655.476 đồng, nợ lãi quá hạn 178.053.086 đồng, lãi chậm trả 138.789.570 đồng, tổng cộng là 1.625.498.132 đồng;

- Theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202005400: nợ gốc 107.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn 20.415.891 đồng, nợ lãi quá hạn 51.656.445 đồng, lãi chậm trả 26.459.433 đồng, tổng cộng là 206.031.769 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T2, bà T3 đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông V1, bà L

[2.2.1] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất số 6022, tờ bản đồ số 03 đang được ông T2, bà T3 đứng tên sử dụng và thế chấp cho Ngân hàng có 01 căn nhà cấp 4 thuộc sở hữu của ông V1, bà L. Tài sản này được tạo lập trước khi thế chấp quyền sử dụng đất. Ông V1, bà L khởi kiện ông T2, bà T3, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 974,3 m² thuộc thửa đất 6022, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông, bà.

[2.2.2] Ông V1, bà L trình bày phần đất tranh chấp có nguồn gốc do mẹ ruột là bà Võ Thị Đ tặng cho nhưng ông V1, bà L không cung cấp chứng cứ thể hiện có việc tặng cho quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông T2, bà T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông, bà tại Ngân hàng trong một thời gian dài, ông V1, bà L biết rõ sự việc nhưng không phản đối. Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đang tiến hành kê biên phần đất trên để đảm bảo thi hành cho 08 quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, không có cơ sở công nhận phần diện tích đất 974,3 m² thuộc thửa đất 6022, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông V1, bà L.

[2.3] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp

[2.3.1] Ngân hàng và ông T2, bà T3 ký kết Hợp đồng thế chấp số 45/2016/HDTTC ngày 11-4-2016, phụ lục Hợp đồng thế chấp số 45/2018/PLHDTTC ngày 10-4-2018, phụ lục HDTTC số 45/2019/PLHDTTC ngày 12-7-2019 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 14.736 m² thuộc thửa đất số 474, 475, 476, 644, 654, 655, 656, 645, 6022, tờ bản đồ số 06, 03 theo GCNQSDĐ số 00190/E5 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05-11-1995 cho ông Võ Thanh T2 đứng tên sử dụng và quyền sử dụng đất 5.058 m² thuộc thửa đất số 68, 69, 70, 210, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số CH00548/005773.TA.VP do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-11-2010 cho ông Võ Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3 đứng tên sử dụng. Việc thế chấp tài sản đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13-4-2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh huyện C.

[2.3.2] Thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp có tiến hành thẩm định, định giá tài sản thế chấp. Mặc dù trên đất có 01 căn nhà cấp 4 thuộc sở hữu của ông

V1, bà L nhưng ông T2 ký tên xác nhận trên đất thế chấp có 03 căn nhà cấp 4 đều do ông T2, bà T3 quản lý sử dụng (Bút lục 207 đến 214, 215). Việc Ngân hàng nhận thế chấp là các quyền sử dụng đất trên là ngay tình, hình thức và nội dung Hợp đồng thế chấp đúng quy định pháp luật, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai, Điều 317 Bộ luật Dân sự và phù hợp Án lệ số 11/2017/AL ngày 17-10-2016.

[2.3.3] Theo thỏa thuận giữa các bên tại Điều 2 của Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 45/2018/PLHĐTC ngày 10-4-2018 thì bên thế chấp tự nguyện đem tài sản nói trên thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, lãi chậm trả, phí và các khoản phí và chi phí phát sinh khác có liên quan tại các Hợp đồng tín dụng ký kết giữa hai bên. Do ông T2, bà T3 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi các khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, quá hạn là có cơ sở chấp nhận theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp, Điều 323 Bộ luật Dân sự. Căn cứ quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự, tài sản trên đất gồm căn nhà cấp 4 thuộc sở hữu của ông T2, bà T3 và căn nhà tình nghĩa hiện do ông T2, bà T3 quản lý, sử dụng cũng sẽ được xử lý cùng tài sản thế chấp trong vụ án, nếu không có thỏa thuận gì khác.

[2.4] Theo Án lệ số 11/2017/AL ngày 17-10-2016 thì “...*Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).*” Như vậy, ông V1, bà L sẽ được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình khi các quyền sử dụng đất được xử lý để thu hồi nợ trong giai đoạn thi hành án.

[2.5] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc trường hợp “*Sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông T2, bà T3 vẫn không đủ tất toán khoản vay thì ông T2, bà T3 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi hết nợ*”, thì thấy rằng yêu cầu trên của Ngân hàng thuộc thẩm quyền của Cơ quan thi hành án nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.6] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông T2, bà T3 chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000

đồng. Ông T2, bà T3 có nghĩa vụ nộp lại số tiền này để hoàn trả cho Ngân hàng. Đối với chi phí tố tụng liên quan yêu cầu độc lập của ông V1 do yêu cầu của ông V1, bà L không được chấp nhận nên phải chịu chi phí là 2.000.000 đồng.

[2.7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông T2, bà T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả; Ông V1, bà L phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 317, 318, 319, 325, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Án lệ 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17-10-2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;

- Án lệ 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17-10-2016 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 đối với ông Võ Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Võ Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N1 số tiền 1.831.529.901 (một tỷ tám trăm ba mươi một triệu năm trăm hai mươi chín nghìn chín trăm lẻ một) đồng (trong đó: nợ gốc là 1.157.500.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 14-9-2024 là: lãi trong hạn 279.071.367 đồng, nợ

lãi quá hạn 229.709.531 đồng, lãi chậm trả 165.249.003 đồng. Theo đó, nghĩa vụ thanh toán tương ứng từng Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau :

- Theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-201905898: nợ gốc 1.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 258.655.476 đồng, nợ lãi quá hạn 178.053.086 đồng, lãi chậm trả 138.789.570 đồng, tổng cộng là 1.625.498.132 đồng;

- Theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202005400: nợ gốc 107.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn 20.415.891 đồng, nợ lãi quá hạn 51.656.445 đồng, lãi chậm trả 26.459.433 đồng, tổng cộng là 206.031.769 đồng.

1.1. Trường hợp ông Võ Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3 thanh toán không đầy đủ hoặc không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 45/2016/HDTC ngày 11-4-2016, phụ lục Hợp đồng thế chấp số 45/2018/PLHDTC ngày 10-4-2018, phụ lục HDTC số 45/2019/PLHDTC ngày 12-7-2019 để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất 14.736 m² thuộc thửa đất số 474, 475, 476, 644, 654, 655, 656, 645, 6022, tờ bản đồ số 06, 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00190/E5 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05-11-1995 cho ông Võ Thanh T2 đứng tên sử dụng và quyền sử dụng diện tích đất 5.058 m² thuộc thửa đất số 68, 69, 70, 210, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00548/005773.TA.VP do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-11-2010 cho ông Võ Thanh T2 và bà Nguyễn Thị T3 đứng tên sử dụng tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N1 và ông Võ Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh V và bà Tô Thị L đối với ông Võ Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án” yêu cầu xác định diện tích đất 974,3 m² thuộc thửa đất 6022, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00190/E5 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05-11-1995 cho ông Võ Thanh T2 đứng tên sử dụng tọa lạc ở ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuộc

quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà.

3. Ông Võ Thanh V, bà Tô Thị L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất thế chấp diện tích 974,3 m² có tài sản gắn liền với đất là căn nhà mà ông V, bà L đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 6022, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00190/E5 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05-11-1995 cho ông Võ Thanh T2 đứng tên sử dụng.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Thanh T2, bà Nguyễn Thị Tuyết N lại chi phí tố tụng là 1.000.000 (một triệu) đồng để hoàn trả cho Ngân hàng N1. Ghi nhận ông Võ Thanh V, bà Tô Thị L đã nộp xong chi phí tố tụng là 2.000.000 (hai triệu) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Thanh T2, bà Nguyễn Thị Tuyết C 66.945.897 (sáu mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi bảy) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.829.000 (hai mươi bảy triệu tám trăm hai mươi chín nghìn) đồng theo biên lai thu số 0018235 ngày 27-02-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Ông Võ Thanh V, bà Tô Thị L chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do ông V, bà L nộp ngày 20-6-2023 theo biên lai thu số 0018725, ghi nhận ông V, bà L đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Phượng