

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 01/2023/KDTM-ST

Ngày: 06-04-2023

“V/v: Tranh chấp 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 HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Dương Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Vinh; Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 04 năm 2023 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 06/2022/TLST-KDTM ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXXST-KDTM ngày 23 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-KDTM, ngày 15 tháng 03 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2023/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 04 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: 194 Trần Quang K, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền khởi kiện: Ông Nguyễn Danh Đ, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê (theo Quyết định số 963/QĐ-BIDV ngày 08-12-2021 của Ngân hàng TMCP Đ về việc uỷ quyền tham gia tố tụng). Địa chỉ: 41 N, phường A, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Người được uỷ quyền lại: Ông Phan Văn Đ2, Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê (theo Quyết định số 1418/QĐ-BIDV.BM ngày 11-11-2021 của Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê về việc uỷ quyền tham gia tố tụng). Địa chỉ: 41 N, phường A, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà Võ Thị Kim A, Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng giao dịch H - Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê. Địa chỉ: 29 L, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Tô Văn P, sinh năm: 1971. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Phi N, sinh năm: 1977. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ tại: Tổ dân phố 8, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tô Văn T1, sinh năm: 1967. Địa chỉ tại: 02 NT, Tổ dân phố 9, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. *(có mặt)*

2. Ông Tô Văn L, sinh năm: 1960 và bà Trần Thị C, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ tại: Tổ dân phố 8, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. *(đều có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ, bà Võ Thị Kim A trình bày:*

Vào ngày 02/7/2020, ngày 04/8/2020 và ngày 06/10/2020 thì giữa Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê - PGD H với ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N có ký với nhau 03 Hợp đồng tín dụng. Cụ thể:

- Khoản vay thứ nhất: Ngày 02/7/2020, Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê - PGD H với ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N có ký Hợp đồng tín dụng số 11.01/2019/726008/HĐTD (áp dụng đối với khoản vay theo hạn mức tín dụng đối với KHBL và KHDN). Theo hợp đồng thì Ngân hàng đã cho ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N vay số tiền là 970.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm bảy mươi triệu đồng); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh sản xuất cửa: cửa cuốn, cửa kéo,... Thời hạn vay: 187 ngày, kể từ ngày vay. Kỳ hạn trả nợ lãi: hàng tháng; Lãi suất vay: Lãi suất vay trong hạn: 9,5%/ năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng.

- Khoản vay thứ hai: Ngày 04/8/2020, Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê - PGD H với ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N có ký Hợp đồng tín dụng số 12.01/2019/726008/HĐTD (áp dụng đối với khoản vay theo hạn mức tín dụng đối với KHBL và KHDN). Theo hợp đồng thì Ngân hàng đã cho ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N vay số tiền: 720.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi triệu đồng chẵn); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh sản xuất cửa: cửa cuốn, cửa kéo,... Thời hạn vay: 185 ngày, kể từ ngày vay; Kỳ hạn trả nợ lãi: hàng tháng; Lãi suất vay: Lãi suất vay trong hạn: 9,5%/ năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng.

- Khoản vay thứ ba: Ngày 06/10/2020, Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê - PGD H với ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N có ký Hợp đồng tín dụng số 12.01/2019/726008/HĐTD (áp dụng đối với khoản vay theo hạn mức tín dụng đối với KHBL và KHDN). Theo hợp đồng thì Ngân hàng đã cho ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N vay số tiền: 1.220.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng chẵn); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh sản xuất cửa: cửa cuốn, cửa kéo,... Thời hạn vay: 191 ngày, kể từ ngày vay; Kỳ hạn trả nợ lãi: hàng tháng; Lãi suất vay: Lãi suất vay trong hạn: 9,5%/ năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng.

Sau khi ký kết các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền mà ông P, bà N đã vay theo 03 hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Để đảm bảo cho 03 khoản vay trên thì ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba mang tên cá nhân của ông Tô Văn T1 cho Ngân hàng. Cụ thể: Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AB 472596, thửa số 207a, tờ bản đồ số 16, diện tích 150m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; do UBND huyện K cấp cho hộ ông Tô Văn T1 vào

ngày 26/5/2005 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang ông Tô Văn T1 vào ngày 11/8/2017 (theo hồ sơ số 010) theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2017/3448725/HĐBĐ ký ngày 14/08/2017 giữa bên thế chấp: ông Tô Văn T1 với bên được bảo đảm: ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê - PGD H được Công chứng tại Văn phòng công chứng E, số công chứng 09279, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định. Và ngày 26/11/2018, giữa bên thế chấp: ông Tô Văn T1, Bên được bảo đảm: ông Tô Văn P và bà Nguyễn Thị Phi N với bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê - PGD H đã ký Văn bản sửa đổi Bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/2018/3448725/SĐBS, được Công chứng tại Văn phòng công chứng E.

Quá trình vay tính đến ngày 19/5/2022 thì ông P, bà N đã trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 2.328.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 83.001.070 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 11.01/2019/726008/HĐTD ngày 02/7/2020: đã trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 389.000.000 đồng và 39.889.589 đồng tiền lãi trong hạn.
- Hợp đồng tín dụng số 12.01/2019/726008/HĐTD ngày 04/8/2020: đã trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 719.500.000 đồng và 23.424.658 đồng tiền lãi trong hạn.
- Hợp đồng tín dụng số 12.01/2019/726008/HĐTD ngày 06/10/2020: ông đã trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 1.219.500.000 đồng và 19.687.123 đồng tiền lãi trong hạn.

Số tiền vay gốc còn lại của cả ba hợp đồng mà ông P, bà N chưa trả cho Ngân hàng là 582.000.000 đồng và tổng tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 05/10/2022 là 601.726.642 đồng (gồm: lãi trong hạn 414.703.109 đồng; Lãi quá hạn 177.587.424 đồng; Lãi chậm trả lãi 9.436.109 đồng). Tổng cộng là 1.183.726.642 đồng (*Một tỷ, một trăm tám mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm bốn mươi hai đồng*). Cụ thể nợ gốc và lãi của từng hợp đồng tạm tính đến ngày 05/10/2022 như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 11.01/2019/726008/HĐTD ngày 02/7/2020: ông P, bà N còn nợ Ngân hàng số tiền là 810.084.628 đồng. [Trong đó: Nợ gốc 581.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 154.309.411 đồng; Lãi quá hạn 73.493.452 đồng; Lãi chậm trả 1.281.765 đồng].

- Hợp đồng tín dụng số 12.01/2019/726008/HĐTD ngày 04/8/2020: ông P, bà N còn nợ Ngân hàng số tiền là 145.243.142 đồng. [Trong đó: Nợ gốc 500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 98.963.972 đồng; Lãi quá hạn 43.860.068 đồng; Lãi chậm trả 1.919.102 đồng].

- Hợp đồng tín dụng số 12.01/2019/726008/HĐTD ngày 06/10/2020: ông P, bà N còn nợ Ngân hàng số tiền là 228.398.872 đồng. [Trong đó: Nợ gốc 500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 161.429.726 đồng; Lãi quá hạn 60.233.904 đồng; Lãi chậm trả 6.235.242 đồng].

Ngân hàng đã làm việc nhiều lần với ông P, bà N nhưng ông bà đều không hợp tác, vắng mặt ở địa phương và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo như cam kết tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, Ngân hàng TMCP Đ đã khởi kiện đối với

ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N đến Tòa án. Nguyên vọng của Ngân hàng TMCP Đ là đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

1. Buộc ông Tô Văn P và bà Nguyễn Thị Phi N phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc còn lại là 582.000.000đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/4/2023) là 645.922.576 đồng (gồm: lãi trong hạn 442.272.369đồng, lãi quá hạn 191.372.555đồng, lãi chậm trả 12.277.652đồng). Tổng cộng là 1.227.922.576 đồng (*Một tỷ, hai trăm hai mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi sáu đồng*). Đồng thời, ông P, bà N phải tiếp tục trả lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc còn lại của các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 07/4/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng.

2. Trường hợp ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2017/3448725/HĐBĐ ký ngày 14/08/2017 giữa bên thế chấp: ông Tô Văn T1 với bên được bảo đảm: ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê - PGD H được Công chứng tại Văn phòng công chứng E, số công chứng 09279, quyền số 8 TP/CC-SCC/HĐGD. Và văn bản sửa đổi Bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/2018/3448725/SĐBS ngày 26/11/2018 được Công chứng tại Văn phòng công chứng E, số công chứng 016668, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên thế chấp: ông Tô Văn T1, bên được bảo đảm: ông Tô Văn P và bà Nguyễn Thị Phi N với bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê - PGD H để Ngân hàng thu hồi nợ. Trường hợp bán tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì yêu cầu ông P, bà N dùng nguồn thu nhập hoặc tài sản khác để trả nợ cho Ngân hàng.

Về chi phí thẩm định tại chỗ với số tiền 3.400.000 đồng đề nghị Tòa án buộc ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N phải trả lại cho Ngân hàng.

* *Đối với bị đơn ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N:* Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông P, bà N là bị đơn biết để ông bà đến làm việc tại Tòa án, nhưng ông bà vẫn không đến làm việc tại các buổi làm việc, tại phiên họp về việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông P, bà N.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn T1 trình bày:* Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện đối với ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N thì tôi với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật về việc phát mãi tài sản đối với tài sản mà tôi đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của ông P, bà N tại Ngân hàng. Tài sản mà tôi đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2017/3448725/HĐBĐ ký ngày 14/08/2017 giữa bên thế chấp: ông Tô Văn T1 với bên được bảo đảm: ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Ban Mê - PGD H được Công chứng tại Văn phòng công chứng E, số công chứng 09279, quyền số 8 TP/CC-SCC/HĐGD. Và văn bản sửa đổi Bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/2018/3448725/SĐBS ngày 26/11/2018 được Công chứng tại Văn phòng công chứng E, số công chứng 016668, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp: ông Tô Văn T1, bên được bảo đảm: ông Tô Văn P và

bà Nguyễn Thị Phi N với bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Ban Mê - PGD H để ngân hàng thu hồi nợ. Vì hiện nay ông P và bà N không có khả năng trả nợ, bản thân tôi cũng không có điều kiện kinh tế để trả tiền cho Ngân hàng thay cho ông P, bà N để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi ra. Do đó đề nghị Tòa án xem xét.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn L và bà Trần Thị C trình bày:* Chúng tôi với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, chúng tôi không đồng ý về việc ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản.

Lý do: Tài sản mà Ngân hàng nhận thế chấp của ông Tô Văn T1 đối với thửa đất 207a, tờ bản 16, diện tích 150m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, tọa lạc tại: thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Được UBND huyện K cấp cho hộ ông Tô Văn T1 vào ngày 26/5/2005 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang ông Tô Văn T1 vào ngày 11/8/2017 (theo hồ sơ số 010) mà ông Tô Văn T1 đã thế chấp nhằm bảo đảm cho khoản vay của ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N tại Ngân hàng thì đây là tài sản của chúng tôi, chúng tôi trực tiếp quản lý quyền sử dụng đất này, không phải tài sản của ông T1. Đây là tài sản thuộc sở hữu của chúng tôi, chúng tôi chỉ nhờ ông Tô Văn T1 đứng tên giúp mình trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ về thực tế là của chúng tôi, nhà trên đất là do chúng tôi xây, thời điểm xây nhà là vào năm 1999. Bên cạnh thửa đất số 207a, tờ bản đồ số 16, diện tích 150m² mà chúng tôi nhờ ông T1 đứng tên giúp là thửa đất của vợ chồng chúng tôi cũng đã được xây nhà. Giữa thửa đất 207a với thửa đất của chúng tôi được ông bà xây 01 ngôi nhà chung, ngôi nhà có tổng diện tích 300m², nhà trên đất được xây liền cột, liền móng và không có vách ngăn. Bản thân ông Tô Văn T1 và gia đình ở chung với chúng tôi khoảng 03 đến 04 năm, sau này ông T1 và gia đình ông T1 chuyển ra ở riêng, không ở chung nữa. Hiện nay ông T1 và gia đình ông đang ở tại tổ dân phố 9, thị trấn P, huyện K. Do đó chúng tôi khẳng định diện tích đất 150m² thửa đất 207a, tờ bản đồ 16 là của chúng tôi, ông Tô Văn T1 chỉ đứng tên giúp chúng tôi về mặt pháp lý. Do đó, chúng tôi không đồng ý tuyên phát mãi tài sản. Trong vụ án này chúng tôi không có khởi kiện độc lập mà sẽ khởi kiện đối với ông Tô Văn T1 trong một vụ án khác.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và triệu tập nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến Tòa án lập bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N vắng mặt và không còn ở địa phương. Do vậy, Tòa án đã tiến hành thông báo tìm kiếm người vắng mặt nói cư trú theo quy định đối với ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N tuy nhiên ông P, bà N vẫn vắng mặt. Áp dụng khoản 3 Điều 209 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vắng mặt bị đơn ông P, bà N. Căn cứ Điều 203, Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Đối với bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do là vi phạm quy định tại các Điều 70, Điều 72 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 292; Điều 318; Điều 325; Điều 342; Điều 463; khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 470, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 188 của Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 58 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; mục 4 khoản 19 Điều 11 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc ông Tô Văn P và bà Nguyễn Thị Phi N phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc còn lại là 582.000.000đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/4/2023). Đồng thời, ông P, bà N phải tiếp tục trả lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc còn lại của các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 07/4/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng.

Sau khi ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Đ phải có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thế chấp cho ông Tô Văn T1 là người bảo đảm khoản vay của ông P, bà N tại Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2017/3448725/HĐBĐ ký ngày 14/08/2017 giữa bên thế chấp: ông Tô Văn T1 với bên được bảo đảm: ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Ban Mê - PGD H được Công chứng tại Văn phòng công chứng E, số công chứng 09279, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD. Và văn bản sửa đổi Bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/2018/3448725/SĐBS ngày 26/11/2018 được Công chứng tại Văn phòng công chứng E, số công chứng 016668, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AB 472596, thửa số 207a, tờ bản đồ số 16, diện tích 150m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; do UBND huyện K cấp cho hộ ông Tô Văn T1 vào ngày 26/5/2005 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang ông Tô Văn T1 vào ngày 11/8/2017 (theo hồ sơ số 010) nhằm để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Bị đơn ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N cư trú tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản là thị trấn P An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay ông P, bà N không có mặt tại địa phương mà không thông báo cho Ngân hàng TMCP Đ biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung là đảm bảo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng cũng như nhờ người thân thích báo giúp, nhưng ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N vẫn không tham gia tố tụng theo quy định pháp luật. Trong vụ án không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng mà ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Ban Mê - PGD H đã ký kết với nhau. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 11.01/2019/726008/HĐTD ngày 02/7/2020, Hợp đồng tín dụng số 12.01/2019/726008/HĐTD ngày 04/8/2020 và Hợp đồng tín dụng số 12.01/2019/726008/HĐTD ngày 06/10/2020 thì Ngân hàng đã cho ông P, bà N vay tiền. Cụ thể:

- Khoản vay ngày 02/7/2020: Theo hợp đồng thì Ngân hàng đã cho ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N vay số tiền là 970.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm bảy mươi triệu đồng); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh sản xuất cửa: cửa cuốn, cửa kéo,... Thời hạn vay: 187 ngày, kể từ ngày vay. Kỳ hạn trả nợ lãi: hàng tháng; Lãi suất vay: Lãi suất vay trong hạn: 9,5%/ năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng; Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Khoản vay ngày 04/8/2020: Theo hợp đồng thì Ngân hàng đã cho ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N vay số tiền: 720.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi triệu đồng chẵn); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh sản xuất cửa: cửa cuốn, cửa kéo,... Thời hạn vay: 185 ngày, kể từ ngày vay; Kỳ hạn trả nợ lãi: hàng tháng; Lãi suất vay: Lãi suất vay trong hạn: 9,5%/ năm cố định trong thời hạn hiệu

lực của hợp đồng; Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Khoản vay ngày 06/10/2020: Theo hợp đồng thì Ngân hàng đã cho ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N vay số tiền: 1.220.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng chẵn); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh sản xuất cửa: cửa cuốn, cửa kéo,... Thời hạn vay: 191 ngày, kể từ ngày vay; Kỳ hạn trả nợ lãi: hàng tháng; Lãi suất vay: Lãi suất vay trong hạn: 9,5%/ năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng; Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Sau khi ký kết các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền mà ông P, bà N đã vay. Như vậy, việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa ông P, bà N với Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái với đạo đức xã hội, không trái với quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là sự thật không phải chứng minh.

Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng thể hiện thời hạn trả nợ 187 ngày (đối với khoản vay ngày 02/7/2020), 185 ngày (đối với khoản vay ngày 04/8/2020) và 191 ngày (đối với khoản vay ngày 06/10/2020) kể từ ngày vay. Tuy nhiên đến hạn trả nợ của từng hợp đồng thì ông P, bà N không trả và đến ngày 19/5/2022 ông bà mới trả được cho Ngân hàng tổng số tiền gốc 2.328.000.000 đồng. Cụ thể: khoản vay ngày 02/7/2020 đã trả được số tiền là 389.000.000 đồng; khoản vay ngày 04/8/2020 đã trả được số tiền là 719.500.000 đồng; khoản vay ngày 06/10/2020 đã trả được số tiền là 1.219.500.000 đồng. Tổng số tiền còn lại của ba hợp đồng mà ông P, bà N chưa trả cho Ngân hàng là 582.000.000 đồng. Như vậy, dựa vào thỏa thuận thời hạn trả nợ tại các hợp đồng đã ký kết thì ông P, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; Nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

Căn cứ vào Điều luật viện dẫn nêu trên thì Ngân hàng khởi kiện đối với ông P, bà N là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc còn lại 582.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu đồng) là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[3. 2] Về lãi: Căn cứ vào từng hợp đồng tín dụng mà các bên đã xác lập với nhau vào ngày 02/7/2020, ngày 04/8/2020 và ngày 06/10/2020 đều thể hiện lãi vay trong hạn là 9,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Căn cứ Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7, khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC để buộc ông P, bà N phải trả lãi (gồm lãi trong hạn + lãi quá hạn + lãi chậm trả) cho Ngân hàng, cụ thể như sau:

* Đối với khoản vay ngày 02/7/2020 của Hợp đồng tín dụng số 11.01/2019/726008/HĐTD, với số tiền vay 970.000.000 đồng, ngày đáo hạn ngày 05/01/2021: Kể từ ngày vay đến ngày 19/5/2022 thì ông P, bà N đã trả được cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn là 39.889.589 đồng, số tiền lãi còn lại thì ông bà chưa trả

cho Ngân hàng. Tổng tiền lãi ông P, bà N chưa trả cho Ngân hàng kể từ ngày vay (ngày 02/7/2020) đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 270.733.036 đồng (bao gồm: lãi trong hạn 181.831.301 đồng, lãi quá hạn 87.254.897 đồng và lãi chậm trả 1.646.838 đồng). Qua xem xét số tiền lãi nêu trên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

* Đối với khoản vay ngày 04/8/2020 của Hợp đồng tín dụng số 12.01/2019/726008/HĐTD, với số tiền vay là 720.000.000 đồng, ngày đáo hạn ngày 05/02/2021: Kể từ ngày vay đến ngày 19/5/2022 thì ông P, bà N đã trả được cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn là 23.424.658 đồng, số tiền lãi còn lại thì ông bà chưa trả cho Ngân hàng. Tổng tiền lãi ông P, bà N chưa trả cho Ngân hàng kể từ ngày vay (ngày 04/8/2020) đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 145.339.321 đồng (bao gồm: lãi trong hạn 98.987.657 đồng, lãi quá hạn 43.871.911 đồng và lãi chậm trả 2.479.753 đồng). Qua xem xét số tiền lãi nêu trên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

* Đối với khoản vay ngày 06/10/2020 của Hợp đồng tín dụng số 12.01/2019/726008/HĐTD, với số tiền vay là 1.220.000.000 đồng, ngày đáo hạn ngày 15/4/2021: Kể từ ngày vay đến ngày 19/5/2022 thì ông P, bà N đã trả được cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn là 19.687.123 đồng, số tiền lãi còn lại thì ông bà chưa trả cho Ngân hàng. Tổng tiền lãi ông P, bà N chưa trả cho Ngân hàng kể từ ngày vay (ngày 06/10/2020) đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 229.850.219 đồng (bao gồm: lãi trong hạn 161.453.411 đồng, lãi quá hạn 60.245.747 đồng và lãi chậm trả 8.151.061 đồng). Qua xem xét số tiền lãi nêu trên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền lãi của ba hợp đồng tín dụng mà ông P, bà N phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/4/2023) là 645.922.576 đồng (lãi trong hạn 442.272.369 đồng, lãi quá hạn 191.372.555 đồng, lãi chậm trả 12.277.652 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 07/04/2023), ông P và bà N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền gốc còn lại chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[3.3] Xét hợp đồng thế chấp tài sản: Cụ thể là Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2017/3448725/HĐBĐ ký ngày 14/08/2017 giữa bên thế chấp: ông Tô Văn T1 với bên được bảo đảm: ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Ban Mê - PGD H, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng E, số công chứng 09279, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định. Và văn bản sửa đổi Bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/2018/3448725/SĐBS ngày 26/11/2018 được Công chứng tại Văn phòng công chứng E, số công chứng 016668, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD thì thấy:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba, ông Tô Văn T1 đã đồng ý dùng tài sản của ông để đem thế chấp cho Ngân hàng nhằm đảm bảo cho các khoản vay của ông P, bà N tại Ngân hàng. Tại điểm a khoản 1 Điều 4 của hợp đồng thế chấp nêu về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm thế hiện “*thời hạn thế chấp là 10 năm*”. Và sau khi ký hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba thì Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AB 472596, thửa số 207a, tờ bản đồ 16,

diện tích 150m² đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký giao dịch thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Tại thời điểm thế chấp, trên đất có ngôi nhà cấp 4 nhưng ngôi nhà này chưa được ông T1 đăng ký chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật nhà ở và Luật đất đai nên ông T1 không thể chấp tài sản gắn liền với đất. Do đó, căn cứ theo quy định tại 318, Điều 325, Điều 342 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 58 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; mục 4 khoản 19 Điều 11 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 06 năm 2016 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba là đúng quy định của pháp luật. Theo án lệ có nêu “*Trường hợp trên 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...*

... 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, về hình thức, về nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản này là phù hợp với quy định của pháp luật. Giữa các đương sự không có tranh chấp gì về hợp đồng thế chấp này nên Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba là có thực và hợp pháp.

Vì vậy, sau khi ông P, bà N thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Tô Văn T1 đã thế chấp cho khoản vay của ông P, bà N tại Ngân hàng. Trường hợp ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc còn lại và lãi suất phát sinh cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại các Điều 299, 318, 320, 321, 322, 323, 325, 342, 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017 và các quy định khác về giao dịch bảo đảm. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu ông P, bà N tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán, theo quy định tại Điều 307 Bộ luật dân sự 2015.

Làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, ông Tô Văn T1 đề nghị Tòa án trong trường hợp ông P, bà N không trả được nợ cho Ngân hàng hoặc trả không đủ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thì ông đồng ý để cho Cơ quan có thẩm quyền được phát mãi tài sản mà ông đã thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

[4] Đối với ý kiến của ông Tô Văn L, bà Trần Thị C với nội dung: ông bà không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng cũng như yêu cầu của ông T1 về việc phát mãi tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ khi ông P, bà N không trả được nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, qua xem xét thì thấy: Quyền sử dụng đất ông Tô Văn T1 thế chấp để đảm bảo khoản vay của ông P, bà N tại Ngân hàng là tài sản mang tên cá nhân ông Tô Văn T1. Quyền sử dụng đất này đứng tên ông Tô Văn T1, ông Tô Văn T1 chứng minh được quyền sở hữu của mình. Ông Tô Văn L, bà Trần Thị C không chứng minh được quyền sở hữu của ông bà đối với quyền sử dụng đất trên. Bản thân ông L, bà C không có tranh chấp về hợp đồng thế chấp này, và trong vụ án này ông bà không có đơn khởi kiện độc lập trong vụ án. Do đó không chấp nhận ý kiến của ông Tô Văn L, bà Trần Thị C về việc không đồng ý việc tuyên phát mãi tài sản thế chấp đối với tài sản mà ông T1 đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho việc trả nợ khoản vay của ông P, bà N tại Ngân hàng.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2023, thể hiện: Tài sản trên thửa đất 207a, tờ bản đồ số 16 (thửa đất mới là 113, tờ bản đồ số 70), diện tích 150m² có 01 ngôi nhà cấp 4 có kết cấu: nền móng đá học, tường xây có tô trét, nền lát gạch hoa 30x30cm trần la phong tôn lạnh, mái lợp tôn có 01 gác lửng, 01 phòng ngủ, 01 phòng khách, diện tích 16,6m x 4m = 66,4m²; 01 mái che khung sắt, lợp tôn phía trước nhà diện tích 3,4m x 7,5m = 25,5m²; 01 hành lang bên hông nhà, lợp la phong, diện tích 3,5m x 14,4m = 50,4m². Trên phần diện tích đất được cấp GCNQSDĐ cho ông Tô Văn T1 có một phần nhà dưới của ông Tô Văn L đang ở và sử dụng diện tích 1,9m x 2,4m = 4,56m²; 01 phòng bếp diện tích 1,9m x 5m = 9,5m². Đối với tài sản tọa lạc trên đất chưa được ông Tô Văn T1 đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo biên bản định giá tài sản của Ngân hàng vào ngày 14/8/2017 có sự tham gia giữa bên thế chấp: ông Tô Văn T1 với bên được bảo đảm: ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Ban Mê - PGD H thể hiện *“Tài sản trên đất: Bên có tài sản đồng ý thế chấp toàn bộ giá trị tài sản trên đất, tuy nhiên do chưa có quyền sở hữu nên hai bên thống nhất giá trị tài sản là 1 đồng”*.

Do đó, có cơ sở khẳng định việc thế chấp tài sản nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Việc Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên quyền phát mãi đối với tài sản đã thế chấp để Ngân hàng thu hồi vốn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án đã giải thích cho ông Tô Văn L, bà Trần Thị C quyền khởi kiện độc lập trong vụ án tuy nhiên ông bà không khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét đối với yêu cầu của ông L, bà C.

Nếu trong giai đoạn thi hành án có phát sinh tranh chấp đối với tài sản thế chấp thì các bên đương sự được quyền khởi kiện và sẽ được thụ lý giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 157 của bộ luật tố tụng dân sự.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.400.000đồng, số tiền này nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tạm ứng, nên ông P và bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ.

[6] Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ. Căn cứ khoản 2 Điều 385 của Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ phải chịu toàn bộ lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 3.400.000đồng (*ba triệu, bốn trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 3.400.000đồng nguyên đơn đã nộp tại Tòa án và đã được Tòa án chi phí xong.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N phải chịu 48.837.000đồng (*bốn mươi tám triệu, tám trăm ba mươi sáu nghìn, ba trăm năm mươi ba đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (theo mức tính: 36.000.000đồng + (3% x 427.922.576 đồng) = 48.837.000đồng (làm tròn số)).

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 203, Điều 220, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 385 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2,7 Điều 292; Điều 318; Điều 325; Điều 342; Điều 463; Khoản 1 Điều 466, khoản 2 Điều 468, Điều 470, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 188 của Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 58 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; mục 4 khoản 19 Điều 11 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

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

Buộc ông Tô Văn P và bà Nguyễn Thị Phi N phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền là 1.227.922.576 đồng (*Một tỷ, hai trăm hai mươi bảy triệu, chín trăm*

hai mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi sáu đồng) tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/04/2023). Trong đó: Nợ gốc là 582.000.000đồng; tiền lãi phát sinh là 645.922.576 đồng (gồm: lãi trong hạn là 442.272.369 đồng; Lãi quá hạn: 191.372.555 đồng; Lãi chậm trả: 12.277.652 đồng).

Đồng thời, ông P và bà N tiếp tục trả lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc còn lại của các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 07/4/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng.

Sau khi ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Đ phải có nghĩa vụ trả lại tài sản đã thế chấp cho ông Tô Văn T1 là người bảo đảm khoản vay cho ông P, bà N tại Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã thế theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2017/3448725/HĐBĐ ký ngày 14/08/2017 giữa bên thế chấp: ông Tô Văn T1 với bên được bảo đảm: ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Ban Mê - PGD H được Công chứng tại Văn phòng công chứng E, số công chứng 09279, quyền số 8 TP/CC-SCC/HĐGD. Và văn bản sửa đổi Bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 01/2018/3448725/SĐBS ngày 26/11/2018 được Công chứng tại Văn phòng công chứng E số công chứng 016668, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AB 472596, thửa số 207a, tờ bản đồ số 16, diện tích 150m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; do UBND huyện K cấp cho hộ ông Tô Văn T1 vào ngày 26/5/2005 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang ông Tô Văn T1 vào ngày 11/8/2017 (theo hồ sơ số 010) nhằm để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu ông P, bà N tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán, theo quy định tại Điều 307 Bộ luật dân sự 2015.

Kể từ ngày án ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải chịu thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.400.000đồng (ba triệu bốn trăm nghìn đồng). Ông P, bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 3.400.000đồng.

3. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 3.400.000đồng (ba triệu, bốn trăm nghìn đồng) tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, được khấu trừ vào 3.400.000đồng tiền tạm ứng lệ phí đã nộp.

4. Về án phí:

Bị đơn ông Tô Văn P, bà Nguyễn Thị Phi N phải chịu 48.837.000đồng (*bốn mươi tám triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (theo mức tính: 36.000.000đồng + (3% x 427.922.576 đồng) = 48.837.000đồng (làm tròn số).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 23.756.000đồng (*hai mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp (do bà Võ Thị Kim A nộp thay) theo biên lai số AA/2021/0016481 ngày 07/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

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

(Đã ký)

Phan Thị Dương Thanh