

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 213/2023/DS-ST

Ngày: 14-9-2023

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 THÀNH PHỐ TAM KỲ- TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Tin

Ông Nguyễn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Hà Giang- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2022/TLST- DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A. Địa chỉ: Số 89 đường H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô A, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Trịnh Thị H, chức vụ: Giám đốc Trung tâm thu hồi nợ khách hàng cá nhân-Khối Khách hàng cá nhân (theo giấy ủy quyền ngày 01/4/2022).

- Ông Đỗ L, chức vụ: Giám đốc và ông Phạm A, Đỗ T, Phó Giám đốc Trung tâm thu hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và xử lý nợ pháp lý Ngân hàng TMCP A (theo văn bản ủy quyền ngày 12/7/2023).

Bà Trịnh Thị H, ông Phạm A ủy quyền lại cho ông Nguyễn T, ông Phan T, ông Hoàng T, ông Nguyễn S, Trần L, Nguyễn Lê Anh T, Nguyễn T và Lê H tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền tháng 9 năm 2022 và ngày 21/7/2023). Ông Trần L có mặt, còn lại đều vắng mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Bùi L, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khối phố B, phường B, thành phố K, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Khối phố A, phường A, thành phố K, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Bùi Ngọc B, sinh năm 1949

+ Bà Bùi Thị Q, sinh năm 1985

Cùng trú tại Khối phố B, phường B, thành phố K, tỉnh Quảng Nam, đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/8/2022, cũng như quá trình giải quyết vụ án, những người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP A trình bày:

Ngày 14/01/2022, Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Đ (Sau đây viết tắt là VPBank) cho ông Bùi L và bà Hoàng Thị T vay số tiền 2.800.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số LN 2201075041559; mục đích: Thanh toán tiền mua bất động sản; thời hạn vay là 300 tháng; lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 8,99%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất trong hạn; phương thức trả nợ gốc, lãi: Trả nợ gốc, lãi theo định kỳ 01 tháng/lần. Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho ông Long, bà Trang số tiền 2.800.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp: Tài sản để bảo đảm cho khoản vay trên là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 49, tại khối phố B, phường B, thành phố K, tỉnh Quảng Nam, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi L và bà Hoàng Thị T (theo giấy chứng nhận số DC013437 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27/7/2021). Việc thế chấp đất được xác định theo Hợp đồng thế chấp số LN2201075041559/DDA/HĐTC ký ngày 13/01/2022 tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Quảng Nam, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng theo quy định pháp luật.

Mặc dù, thời hạn hợp đồng vay chưa hết, nhưng quá trình thực hiện hợp đồng ông L và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 15/3/2022, nên khoản vay đã chuyển quá hạn từ ngày 15/3/2022. Ngân hàng đã nhiều lần gọi điện, gửi thông báo đôn đốc nhưng ông L và T vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc quá hạn và lãi cho ngân hàng, nên ngân hàng quyết định thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ các khoản nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/7/2022. Do đó, Ngân hàng TMCP A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi L và bà Hoàng Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP A toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi của hợp đồng tín dụng LN 2201075041559, tính đến ngày 14/9/2023 là 3.385.296.198 (*Ba tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn một trăm chín mươi tám*) đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.798.556.640 đồng, nợ lãi: 586.740.198 đồng (lãi trong hạn là 19.281.542 đồng, lãi quá hạn là 567.458.674 đồng) và buộc ông L, bà T phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 15/9/2023 theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông L, bà T thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP A. Buộc ông L, bà T phải thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng theo thông báo của Tòa án. Nếu ông L và bà T không thực hiện

nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền tự xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành theo quy định.

- *Tại bản tự khai cũng như phiên hòa giải ngày 24/02/2023, bị đơn ông Bùi L và bà Hoàng Thị T trình bày:* Bị đơn thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về việc bị đơn có ký kết hợp đồng vay tiền, số tiền vay, tài sản thế chấp.... và bị đơn thống nhất đến ngày 28/7/2022 bị đơn còn nợ Ngân hàng TMCP A số tiền là 2.932.938.910, trong đó nợ gốc là 2.798.556.640 đồng, nợ lãi 134.382.270 đồng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ trên thì bị đơn thống nhất. Tuy nhiên, do hiện nay việc làm ăn của bị đơn khó khăn, thua lỗ nên không trả nợ cho ngân hàng theo đúng thỏa thuận, mong ngân hàng cho bị đơn thêm một thời gian để bị đơn bán nhà trả nợ cho ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc B trình bày:

Thừa đất mà ông Bùi L (là con của ông) và bà Hoàng Thị T thế chấp cho ngân hàng để vay tiền có nguồn gốc là của vợ chồng ông mua ngôi nhà của ông A năm 1980 (vợ ông đã mất năm 2005), còn diện tích đất thì sau này ông mới nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị T và ông Võ B năm 1985, vợ chồng ông xây dựng nhà cấp 4 trên nền đất cũ từ năm 1984 và ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ cây cối trong vườn là do ông trồng, nhưng không hiểu vì sao bà M lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà M chuyển nhượng cho ông L. Việc bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp pháp, do đó việc bà M chuyển nhượng cho ông L cũng không đúng. Tuy nhiên năm 2021, ông có đến phòng công chứng để làm hợp đồng ủy quyền cho ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm ăn. Đối với việc ông L, bà T vay tiền của ngân hàng thì ông L, bà T có trách nhiệm trả cho ngân hàng, ông không có ý kiến gì, đối với thừa đất mà ông L đã thế chấp cho ngân hàng để vay tiền thì ông không đồng ý xử lý tài sản thế chấp vì đất này có nguồn gốc của vợ chồng ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông chỉ ủy quyền để ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm ăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Q: Quá trình giải quyết vụ án, bà Q đã được đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà Q không đến Tòa án để tham gia các phiên họp, hòa giải theo các thông báo của Tòa án, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bà Q có mặt và trình bày ngôi nhà của bà, bà xây dựng trước khi ông Bùi L thế chấp thừa đất này cho ngân hàng, bà đề nghị Tòa án xem xét xử lý làm sao để bà có nhà ở chứ không thể lấy nhà của bà được.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ tham gia phiên tòa: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký. đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật; bị đơn triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, 117, 292, 293, 295, 299, 317 Bộ luật Dân sự và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP A khởi kiện về việc yêu cầu ông Bùi L và bà Hoàng Thị T phải thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP A theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Căn cứ các Điều 26, 35 và 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi L và bà Hoàng Thị T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông L, bà T chỉ đến tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 24/02/2023, sau đó ông L và bà T vắng mặt tại các phiên họp, hòa giải, các phiên tòa mà không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết

Vào ngày 14/01/2022, giữa Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Đ và ông Bùi L, bà Hoàng Thị T đã ký Hợp đồng tín dụng số LN2201075041559, theo đó Ngân hàng đã cho ông L và bà T vay số tiền 2.800.000.000 đồng; thời hạn vay là 300 tháng; mục đích: Thanh toán tiền mua bất động sản; lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 8,99%/năm, lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất trong hạn cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; phương thức trả nợ gốc, lãi: Trả nợ gốc, lãi theo định kỳ 01 tháng/lần. Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho ông L, bà T số tiền 2.800.000.000 đồng.

Xét thấy Hợp đồng tín dụng số LN 2201075041559 ngày 14/01/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP A với ông Bùi L và bà Hoàng Thị T đảm bảo các quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật, do đó các bên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Dựa vào các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp có tại hồ sơ vụ án và thừa nhận của bị đơn tại phiên hòa giải ngày 24/02/2023, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định quá trình vay tiền, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại điểm a, b khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng LN2201075041559: “*Bên vay phải trả nợ gốc, tiền lãi cho bên ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15...*”. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc là 2.798.556.640 đồng và nợ lãi là 586.740.198 đồng. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 (*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*), Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán tiền nợ vay cho nguyên đơn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14-9-2023) là 3.385.296.198 (*Ba tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu hai trăm chín mươi sáu*

ngàn một trăm chín mươi tám) đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.798.556.640 đồng, nợ lãi là 586.740.198 đồng (lãi trong hạn là 19.281.542 đồng, lãi quá hạn là 567.458.674 đồng). 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

[2.1.2] Về hợp đồng thế chấp tài sản

Tại đơn khởi kiện ngày 16/8/2022, bản trình bày ngày 11/01/2023 và phiên hòa giải ngày 24/02/2023, đại diện nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 49, tại khối phố B, phường B, thành phố K, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi L và bà Hoàng Thị T, nếu ông L và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ. Việc thế chấp đất được xác định theo Hợp đồng thế chấp số LN2201075041559/DDA/HĐTC ký ngày 13/01/2022 tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Quảng Nam. Mặc dù, tại đơn khởi kiện, bản trình bày ngày 11/01/2023 và phiên hòa giải ngày 24/02/2023, đại diện nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 49, tại khối phố B, phường B, thành phố K, tỉnh Quảng Nam, nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nhưng nguyên đơn khẳng định việc thế chấp xác định theo Hợp đồng thế chấp số LN2201075041559/DDA/HĐTC ký ngày 13/01/2022, mà tại hợp đồng thế chấp thì chỉ thế chấp quyền sử dụng đất.

Thấy rằng, nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết phù hợp với các Điều 117, 318, 319, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, đã được công chứng và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/01/2022 theo đúng quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực, nên các bên phải thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thế chấp, đồng thời tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”, Do đó Hội đồng xét xử xác định tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 49, tại khối phố B, phường B, thành phố K, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp số LN2201075041559/DDA/HĐTC. Tuy nhiên, qua xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp vào ngày 26/5/2023 của Tòa án thì thấy hiện trên thửa đất số 86, tờ bản đồ số 49 mà bị đơn thế chấp cho nguyên đơn có tài sản gắn liền với đất là 03 ngôi nhà và một số tài sản khác, cụ thể:

- Ngôi nhà thứ nhất: Nhà cấp 4, mái lợp tôn, tường xây gạch, chưa tô bên ngoài, nền xi măng (chưa hoàn thiện).

- Ngôi nhà thứ hai: Nhà cấp 4, mái lợp ngói, tường xây, nền gạch men, xà gỗ gõ. 01 chái tạm bắt vào tường nhà (phía bên trái ngôi nhà), mái lợp tôn, 01 phần tường xây gạch, 01 phần bao lưới B40 và tôn, nền xi măng. Mái hiên trước nhà cấp 4: xà gỗ sắt, mái lợp tôn. Chuồng gà (xây cạnh nhà cấp 4, tường xây gạch chưa tô). Sân xi măng. Nhà vệ sinh tường xây, nền gạch men. Nhà bếp mái lợp tôn, nền xi măng.

- Ngôi nhà thứ ba: Nhà cấp 4, mái lợp tôn, tường xây, nền gạch men, sân lát gạch men, mái hiên phía sau lợp tôn, trụ sắt, xà gỗ sắt, nền xi măng và gạch men.

Trụ công: 2 trụ, công sắt; hàng rào lưới B40 tiếp giáp với tường rào xây gạch (bọc quanh thửa đất). Ngoài ra, thì trên thửa đất còn có 01 cái giếng, 01 ao cá và một số cây cối ăn quả và cây hoa.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị T và ông Bùi Ngọc B xác định ngôi nhà thứ nhất (nhà kho xây chưa hoàn thiện) là do ông Bùi L xây dựng; ngôi nhà thứ hai là do ông Bùi Ngọc B xây dựng từ năm 1986 và sau đó có sửa lại; ngôi nhà thứ ba là do bà Bùi Thị Q xây dựng vào tháng 8 năm 2021, hiện các ngôi nhà này là do ông L, ông B và bà Q quản lý, sử dụng và tại phiên tòa hôm nay và Bùi Thị Q cũng khai bà xây ngôi nhà của bà trên thửa đất mà ông L thế chấp cho ngân hàng vào tháng 8/2021, đồng thời tại Hợp đồng thế chấp số LN2201075041559/DDA/HĐTC ngày 13/01/2022 và Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 14/01/2022 thể hiện: “Thửa đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ xác lập ngày 28/5/2021; đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc từ đất vườn trồng của thửa đất có nhà ở”. Do đó, có cơ sở xác định khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì trên thửa đất này, ngoài ngôi nhà (nhà kho) của ông L thì còn có nhà của ông Bùi Ngọc B và ngôi nhà của bà Bùi Thị Q.

Mặc dù, quá trình giải quyết vụ án, ông B cho rằng thửa đất mà ông L thế chấp cho ngân hàng để vay tiền có nguồn gốc là của vợ chồng ông mua ngôi nhà của ông A năm 1980, còn đất thì sau này ông mới nhận chuyển nhượng của bà T và ông B năm 1985, ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999 và các cây cối trong vườn đều do ông trồng nhưng ông không hiểu vì sao bà M lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà M lại chuyển nhượng cho ông L. Việc bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp pháp, nên việc bà M chuyển nhượng đất này cho ông L cũng không đúng, tuy nhiên năm 2021 ông có đến phòng công chứng để làm hợp đồng ủy quyền cho ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm ăn và ông không đồng ý xử lý tài sản thế chấp và ông B đã cung cấp cho Tòa án các chứng cứ gồm: Giấy mua nhà, giấy nhượng tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Bùi Ngọc B năm 1999. Qua các chứng cứ ông B cung cấp cho Tòa án, có cơ sở xác định thửa đất mà bị đơn thế chấp cho ngân hàng có nguồn gốc của hộ gia đình ông B và đã được Nhà nước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B vào năm 1999, tuy nhiên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B cung cấp cho Tòa án cũng thể hiện: “Ngày 17/5/2018 để thừa kế cho ông Bùi Ngọc B (theo hồ sơ số TK.2041), tặng cho ông Bùi L ngày 21/5/2018 (theo hồ sơ số TA 2069)...” Sau đó Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị M ngày 27/7/2021, chuyển nhượng cho ông Bùi L vào ngày 06/8/2021) (tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận). Như vậy, có cơ sở xác định tại thời điểm bị đơn thế chấp thửa đất này cho nguyên đơn để vay tiền thì thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bị đơn, nên bị đơn có quyền thế chấp ngân hàng để vay tiền theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng... , thế chấp quyền sử dụng đất”. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nếu trường hợp bị đơn không trả được nợ vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 86, tờ bản

đồ số 49 tại khối phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp số LN2201075041559/DDA/HĐTC ngày 13/01/2022 để thu hồi nợ vay. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*, đồng thời tại mục 4, khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền quyền sử dụng đất đó”*.

Thấy rằng, hiện trên thửa đất mà bị đơn thế chấp cho ngân hàng có ngôi nhà cấp 4 của ông Bùi Ngọc B và ngôi nhà cấp 4 của bà Bùi Thị Q, đồng thời khi ký kết hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng TMCP A đã biết trên thửa đất này đã có tài sản là nhà gắn liền với đất nhưng ngân hàng vẫn ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 4, khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 49, tại khối phố A, phường A, thành phố K, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp số LN2201075041559/DDA/HĐTC ngày 13/01/2022 để thu hồi nợ. Ông Bùi Ngọc B và bà Thị Q được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản thế chấp, nếu ông B bà Q có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Đối với yêu cầu của đại diện nguyên đơn tại bản trình bày ngày 16/8/2023, 29/8/2023 và tại phiên tòa ngày 14/9/2023 nếu trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền tự xử lý hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 49, tại khối phố B, phường B, thành phố K, tỉnh Quảng Nam theo Thỏa thuận ký ngày 13/01/2022 (do nguyên đơn nộp tại phiên tòa ngày 14/9/2023) thì thấy yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng,

buộc bị đơn phải chịu. Trả lại cho nguyên đơn số tiền nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ còn lại là 1.200.000 (*Một triệu hai trăm nghìn*) đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 117, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 323, 325; 401, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 26 Nghị quyết 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, xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A đối với bị đơn ông Bùi L và bà Hoàng Thị T về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Bùi L và bà Hoàng Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP A số tiền 3.385.296.198 (*Ba tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn một trăm chín mươi tám*) đồng, gồm: Nợ gốc là 2.798.556.640 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (14-9-2023) là 586.740.198 đồng.

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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp ông Bùi L và bà Hoàng Thị T không trả xong các khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 49, tại khối phố B, phường B, thành phố K, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp số LN2201075041559/DDA/HĐTC ngày 13/01/2022 để thu hồi nợ. Ông Bùi Ngọc B và bà Thị Q được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 86, tờ bản đồ số 49, tại khối phố B, phường B, thành phố K, tỉnh Quảng Nam khi xử lý tài sản thế chấp, nếu ông B và Q có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[2] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi L và bà Hoàng Thị T phải chịu 99.705.936 (*Chín mươi chín triệu bảy trăm lẻ năm nghìn chín trăm ba mươi sáu*) đồng. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 49.994.000 (*Bốn mươi chín triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009948 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Chi phí tố tụng khác: Ông Bùi L và bà Hoàng Thị T phải chịu 800.000 (*Tám trăm nghìn*) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do Ngân hàng TMCP A đã nộp nên ông L và bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền 800.000 (*Tám trăm nghìn*) đồng. Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ còn lại 1.200.000 (*Một triệu hai trăm nghìn*) đồng theo Giấy giao nhận tiền ngày 14/9/2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong (*đối với khoản tiền 800.000 đồng đã nêu trên*), bên phải thi hành

án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 14-9-2023); bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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 Quảng Nam;
- VKSND tỉnh, thành phố;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Nguyễn Thị Thúy Vân

