

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Q
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 45/2019/DS-ST

Ngày: 03-7-2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Q, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Thanh Đình
2. Bà Vũ Thị Minh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Duy Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q tham gia phiên tòa: Bà Đình Thị Thủy Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 6 năm 2019 và ngày 03 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Q xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2018/TLST-KDTM ngày 29 tháng 5 năm 2018 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2019/QĐXXST-KDTM ngày 02 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S (viết tắt là S); trụ sở: Số 266-268 đường N, phường , quận , thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Đức Thạch D, là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn (Tổng giám đốc);

- Ông Nguyễn Quang T; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại Cổ phần S - Chi nhánh Q, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 3966/2018/GUQ-PL ngày 10-12-2018);

- Ông Nguyễn Quang T ủy quyền lại cho:

+ Bà Trần Thị T; chức vụ: Trưởng Phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh Q (Văn bản ủy quyền số 255/2018/GUQ-CNQNI ngày 29-12-2018).

+ Ông Phạm Hữu T; chức vụ: Phó phòng giao dịch H, Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Q (Văn bản ủy quyền số 50b/2019/GUQ-QNI ngày 10-4-2019). Có mặt.

2. Bị đơn:

- Anh Võ Phi H

- Chị Đào Thị Ni N;

Cùng địa chỉ: Tổ 7, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

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

- Ông Võ Văn T;

- Bà Trương Thị L;

- Cụ Bạch Thị N;

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông T có mặt, bà L và cụ N vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ trụ sở: Xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp: Ông Tạ Công D- Chủ tịch UBND huyện S là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 06-12-2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 16-01-2017, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP S do ông Phạm Hữu T đại diện trình bày:*

Ngân hàng thương mại Cổ phần S – Phòng giao dịch H, Chi nhánh Q và anh Võ Phi H, chị Đào Thị Ni N có ký kết Hợp đồng cho vay số 01/LD1600500009 ngày 05-01-2016, số tiền cho vay là 495.000.000 đồng; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay 12 tháng; phương thức trả nợ: Gốc cuối kỳ, lãi hằng tháng; lãi suất 03 tháng đầu 0,792%/tháng (9,5%/năm), từ tháng thứ 04 trở đi kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng trả lãi cuối kỳ của S cộng biên độ 0,292%/tháng.

Tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 401200, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00066 do UBND huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ bà Trương Thị L ngày 14-6-2010, chính lý trang IV tặng cho anh Võ Phi H theo hồ sơ số 48028 ngày 04-01-2016 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1600500009 ngày 05-01-2016. Việc thế chấp tài sản trên đã được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 05-01-2016, đồng thời đã được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 05-01-2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh huyện S.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng thương mại Cổ phần S – Phòng giao dịch H, Chi nhánh Q đã giải ngân cho anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N nhận đủ số tiền vay theo hợp đồng tín dụng nói trên. Tuy nhiên, trong quá trình trả nợ vay, anh H và chị N thường xuyên vi phạm hợp đồng, việc trả nợ cho S thường trễ hạn. Đến nay anh H và chị N không còn khả năng trả nợ cho S. S đã chủ động liên hệ với anh H, chị N để bàn về hướng xử lý khoản nợ trước khi chuyển nợ quá hạn, cũng

nếu sau khi phát sinh nợ quá hạn. Anh H, chị N có nhiều lần cam kết trả nợ cho S nhưng đến nay vẫn không thực hiện đúng như cam kết.

Ngoài ra, Ngân hàng thương mại Cổ phần S – Phòng giao dịch H, Chi nhánh Q và anh Võ Phi H còn ký kết hai hợp đồng cấp thẻ tín dụng sau: Thẻ tín dụng số 970403-4093, thẻ tín dụng số 472074-0638 cùng ngày 16-12-2013 với hạn mức tín dụng mỗi thẻ là 25.000.000đ

Tính đến ngày 28-6-2019 anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N còn nợ S theo hợp đồng vay số 01/LD1600500009 tổng số tiền là 737.077.076đồng, trong đó nợ gốc là 495.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 24.917.111đồng, nợ lãi quá hạn là 217.159.965đồng.

Tính đến ngày 28-6-2019 anh Võ Phi H còn nợ theo hợp đồng cấp thẻ tín dụng Family số 970403-4093 tổng số tiền là 30.259.806 đồng (gốc là 14.223.148 đồng, lãi quá hạn 16.036.658 đồng) và theo hợp đồng cấp thẻ tín dụng Visa số 472074-0638 29.106.823 đồng (gốc 14.777.651 đồng, lãi quá hạn 14.329.172 đồng). Tổng cộng của hai hợp đồng cấp thẻ tín dụng là 59.366.629 đồng.

S yêu cầu giải quyết buộc anh H và chị N phải thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng số 01/LD1600500009 ngày 05-01-2016 và anh Võ Phi H phải thanh toán khoản nợ theo hai hợp đồng cấp thẻ tín dụng nêu trên cho S và yêu cầu tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ cho S. Trường hợp anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N không trả nợ thì S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích là 328,8m² và tài sản gắn liền trên đất của thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi để S thu hồi nợ. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì S yêu cầu anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong nợ cho S.

** Bị đơn là anh Võ Phi H, chị Đào Thị Ni N không có văn bản ghi ý kiến gửi đến Tòa và không đến Tòa làm việc.*

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn T trình bày:*

S khởi kiện anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải trả nợ cho S thì trách nhiệm trả nợ là của anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N, ông không có ý kiến gì.

Về tài sản thế chấp: Ngày 04-01-2016, ông có cho con ông là anh Võ Phi H thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Khi vợ chồng ông cho con thì chỉ cho đất, còn nhà gắn liền với đất là do vợ chồng ông xây dựng năm 2000 để thờ phụng ông bà vì ông là trưởng tộc họ Võ. Đối với phần đất phía sau nhà mà hiện nay vợ chồng ông đang trồng cây keo là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của các hộ liền kề nhưng việc mua bán chỉ bằng giấy viết tay, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi thực hiện việc tách thửa đất vào năm 2010 thì hồ sơ tách thửa do UBND huyện S làm và vợ chồng ông chỉ ký xác nhận chứ không biết diện tích thực tế thửa đất số 785 còn lại sau khi tách thửa là bao nhiêu. Đến khi Tòa đến xem xét thẩm định

tại chỗ thì vợ chồng ông mới biết diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trương Thị Lộc thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19 là 877,5m² và việc ghi diện tích 877,5m² này là không đúng.

Nếu S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ông đồng ý xử lý phần diện tích đất mà vợ chồng ông đã tặng cho con Võ Phi H theo diện tích UBND huyện S xác định là 312m² nhưng phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L, cụ Bạch Thị N và UBND huyện S không có lời trình bày.*

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án: Đối với nguyên đơn chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự; Đối với bị đơn không chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự; Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: chưa đúng quy định vì đây là tranh chấp dân sự theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự chứ không phải tranh chấp kinh doanh thương mại theo Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự (anh H, chị N là cá nhân, không phải hộ kinh doanh hay công ty).

- Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26, 35, 91, 144, 147, 157, 158, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 355, 471, 474 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; 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; Điều 26 Nghị quyết số 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. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Sacombank.

Buộc anh Võ Phi H, chị Đào Thị Ni N phải thanh toán cho S khoản nợ theo hợp đồng vay số 01/LD1600500009 là 737.077.076 đồng, trong đó gốc là 495.000.000 đồng, lãi trong hạn là 24.917.111 đồng, lãi quá hạn là 217.159.956 đồng (tạm tính đến ngày 28-6-2019) và phải trả lãi cho đến khi thanh toán xong số nợ.

Trường hợp không trả được nợ thì S có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, diện tích 312m² tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi để thu hồi nợ cho S. Khi xử lý tài sản thế chấp buộc S phải thanh toán lại giá trị ngôi nhà trên đất cho chủ sở hữu là ông T, bà L. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì anh Võ Phi H và

chị Đào Thị Ni N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong nợ cho S.

Buộc anh Võ Phi H phải trả cho S số tiền nợ đối với Hợp đồng thẻ tín dụng số 970403-4093 là 30.259.806 đồng, Hợp đồng thẻ tín dụng số 472074-0638 là 29.106.823 đồng và phải trả lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong số nợ.

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bị đơn phải chịu.

+ Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Sacombank.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Khi thụ lý vụ án Tòa án căn cứ vào mục đích vay vốn là bổ sung vốn kinh doanh để xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N là cá nhân ký kết hợp đồng vay với S. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn là anh Võ Phi H, chị Đào Thị Ni N; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị L, cụ Bạch Thị N và Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là anh H, chị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L, cụ N và Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của S về việc yêu cầu anh Võ Phi H, chị Đào Thị Ni N phải thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng cho vay số 01/LD1600500009 ngày 05-01-2016, Hội đồng xét xử thấy rằng: Anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh H, chị N không đến Tòa án làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử và không có văn bản trình bày ý kiến phản đối những tình tiết, yêu cầu khởi kiện của S và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

Theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Phòng giao dịch H, Chi nhánh Q và anh Võ Phi H, chị Đào Thị Ni N có ký kết hợp đồng cho vay số 01/LD1600500009 ngày 05-01-2016 với số tiền vay là 495.000.000 đồng; thời hạn vay là 12 tháng; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh; phương thức vay gốc cuối kỳ, lãi hằng tháng; lãi suất 03 tháng đầu tiên 0,792%/tháng (9,5%/năm), từ tháng thứ 04 trở đi kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm 13

tháng trả lãi cuối kỳ của S cộng biên độ 2,292%/tháng. Sau khi hợp đồng cho vay được ký kết, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Phòng giao dịch H, Chi nhánh Q đã giải ngân cho anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N nhận đủ số tiền vay theo hợp đồng cho vay nói trên thể hiện tại giấy nhận nợ số LD 1600500269 ngày 05-01-2016. Quá trình trả nợ vay, anh H chị N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ vay như đã cam kết trong hợp đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28-6-2019) anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N còn nợ S tổng số tiền là 737.077.076 đồng, trong đó: nợ gốc là 495.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 24.917.111 đồng, nợ lãi quá hạn là 217.159.965 đồng. Do đó, S yêu cầu anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải thanh toán cho S số tiền nợ trên (tính đến ngày 28-6-2019) cùng lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay đã ký cho đến khi trả xong các khoản nợ nên căn cứ vào Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của S.

[2.2] Xét yêu cầu của S về việc yêu cầu anh Võ Phi H phải thanh toán số tiền còn nợ theo hai hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 970403-4093 và 472074-0638 cùng ngày 16-12-2013, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Phòng giao dịch H, Chi nhánh Q và anh Võ Phi H ký hai Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng số 970403-4093 và 472074-0638 cùng ngày 16-12-2013 với hạn mức mỗi hợp đồng là 25.000.000 đồng. Sau khi được cấp thẻ tín dụng, anh H đã thực hiện các giao dịch với tổng số tiền là 103.547.200 đồng, trong đó: thẻ 970403-4093 là 78.682.100 đồng, thẻ 472074-0638 là 24.865.100 đồng.

Trong quá trình sử dụng thẻ, từ ngày kích hoạt thẻ đến nay anh H đã thanh toán cho S tổng số tiền 98.830.000 đồng, trong đó: thẻ 970403-4093 là 78.260.000 đồng, thẻ 970403-8529 là 20.570.000 đồng.

Tính đến ngày 28-6-2019, anh H còn nợ tổng số 59.400.294 đồng, cụ thể như sau:

+ Số thẻ 970403-4093 là 30.259.806 đồng, trong đó gốc là 14.223.148 đồng, lãi quá hạn 16.036.658 đồng.

+ Số thẻ 472074-0638 là 29.106.823 đồng, trong đó gốc là 14.777.651 đồng, lãi quá hạn 14.329.172 đồng.

Tổng cộng của hai hợp đồng cấp thẻ tín dụng là 59.366.629 đồng.

Do đó, S yêu cầu anh Võ Phi H phải thanh toán cho S số tiền nợ trên (tính đến ngày 28-6-2019) cùng lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng cấp thẻ tín dụng đã ký cho đến khi trả xong các khoản nợ là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của S.

[2.3] Xét yêu cầu của S về xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/LD1600500009 ngày 05-01-2016 do anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N tự nguyện đồng ý thế chấp thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, tại địa chỉ xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Phòng giao dịch H, Chi nhánh Q để bảo đảm cho khoản vay tại hợp đồng cho vay số 01/LD 1600500009 ngày 05-01-2016. Hợp đồng thế chấp

được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BB 401200, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00066 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho hộ bà Trương Thị L ngày 14-6-2010, chỉnh lý trang IV, tặng cho anh Võ Phi H theo hồ sơ số 48028 ngày 04-01-2016 thì thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, tại địa chỉ xã T, huyện S, tỉnh Q có diện tích 877,5m². Theo bản đồ địa chính thửa đất đo đạc ngày 31-7-2018 của Trung tâm trắc địa và quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi thể hiện thửa đất 785, tờ bản đồ số 19 có diện tích là 328,8m². Trên đất có các tài sản là ngôi nhà cấp IV, mái lợp ngói, tường xây gạch, móng đá chẻ, nền lát gạch men; 01 giếng nước; 01 hồ cá xây gạch; 01 nhà tắm xây gạch và các cây trồng trên đất gồm 04 cây mít, 03 cây cau, 02 cây xoài và 02 cây huỳnh đàn.

[2.3.1] Tại công văn số 2516/UBND-NC ngày 03-11-2017, công văn số 277/UBND-TNMT ngày 18-02-2019 và Biên bản làm việc ngày 21-5-2019 Ủy ban nhân dân huyện S xác định: Năm 2003, hộ bà Trương Thị L được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, xã T với diện tích 1.095m² dựa trên cơ sở hồ sơ địa chính của xã T lập theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ. Tại thời điểm đó cấp giấy chứng nhận dựa trên kê khai của hộ bà Trương Thị L và hồ sơ địa chính đã lập chứ không đo đạc thực tế. Đến năm 2010, hộ bà Trương Thị L có đơn xin tách thửa, Ủy ban nhân dân xã T kiểm tra thực địa, đo đạc, xác định kích thước cạnh, diện tích của 02 thửa đất có số hiệu mới là thửa đất 1067, diện tích 102,5m² và thửa số 1066, diện tích 115m². Riêng đối với thửa đất 785 vẫn giữ nguyên số thửa cũ còn diện tích của thửa 785 thì lấy diện tích của thửa 785 được cấp năm 2003 trừ đi diện tích của thửa 1066 và thửa 1067, diện tích còn lại là 877,5m² nhưng diện tích sử dụng thực tế của thửa 785 không phải là 877,5m². Do đó, Ủy ban nhân dân huyện S xác định diện tích của thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, xã T là 312m². Theo bản đồ địa chính thửa đất do Trung tâm trắc địa và quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo vẽ ngày 31-7-2018 thì thửa 785 có diện tích 328,8m². Tuy nhiên, kết quả đo đạc của Trung tâm trắc địa và quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi chưa được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi thẩm định nên Ủy ban nhân dân huyện S chưa có cơ sở để khẳng định. Ủy ban nhân dân huyện S vẫn xác định thửa 785, tờ bản đồ số 19 xã T cấp cho hộ bà Trương Thị L vào năm 2010 là 312m².

[2.3.2] Như vậy, thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, tại xã T, huyện S do Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho hộ bà Trương Thị L ngày 14-6-2010, chỉnh lý trang IV, tặng cho anh Võ Phi H theo hồ sơ số 48028 ngày 04-01-2016 có diện tích là 312m² chứ không phải 877,5m² như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1600500009 ngày 05-01-2016 thể hiện tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 877,5m² là không đúng với diện tích đất thực tế mà Ủy ban nhân dân huyện S đã cấp thể hiện tại sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.3.3] Hơn nữa, theo giấy cam kết thế chấp đề ngày 05-01-2016 mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cung cấp cho Tòa thể hiện bên thế chấp là anh Võ Phi

H và chị Đào Thị Ni N cam kết thế chấp tài sản gắn liền trên thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19 là ngôi nhà cấp IV, tường xây gạch, nền lát gạch men, mái lợp ngói. Tuy nhiên, ông Võ Văn T trình bày vợ chồng ông chỉ cho con Võ Phi H quyền sử dụng đất chứ không cho nhà và các tài sản trên đất. S cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh tài sản trên đất là ngôi nhà cấp IV và các tài sản khác ông T, bà L đã cho anh H, chị N và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh H, chị N.

[2.3.4] Tại điểm a khoản 1 Điều 3 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có ghi “*Trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ, bao gồm cả trường hợp Bên nhận thế chấp thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng cấp tín dụng mà Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đúng thỏa thuận thì tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ*”. Việc các bên thỏa thuận như trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, nếu anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất diện tích 312m² thuộc thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi để S thu hồi nợ, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của S đối với yêu cầu xử lý tài sản trên đất.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[4] Về chi phí phí tụng: Chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.500.000 đồng anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải chịu nhưng S đã tạm ứng và chi phí xong nên buộc anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải hoàn trả cho S số tiền 6.500.000đ (Sáu triệu, năm trăm nghìn đồng).

[5] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Sacombank nên anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải chịu 33.483.000 đồng [20.000.000đ + (737.077.076đ – 400.000.000đ) x 4%] tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Võ Phi H phải chịu 2.968.000 đồng (59.366.629đ x 5%) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

S không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; 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 khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số

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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Buộc anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S theo Hợp đồng cho vay số 01/LD 1600500009 ngày 05-01-2016 tổng số tiền là 737.077.076đ (Bảy trăm ba mươi bảy triệu, không trăm bảy mươi bảy nghìn, không trăm bảy mươi sáu đồng), trong đó: nợ gốc là 495.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 24.917.111 đồng, nợ lãi quá hạn là 217.159.965 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (28-6-2019) cho đến khi thi hành án xong anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N 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 đã ký với Ngân hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Phòng giao dịch H, chi nhánh Q.

3. Trường hợp anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, diện tích 312m² tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi để thu hồi nợ cho S. Khi xử lý tài sản thế chấp ông Võ Văn T, bà Trương Thị L được quyền ưu tiên nếu ông T, bà L có nhu cầu nhận chuyển nhượng; phải hoàn trả lại giá trị căn nhà cấp IV, tài sản khác gắn liền với đất và cây trồng trên đất cho ông Võ Văn T, bà Trương Thị L theo giá trị tại thời điểm thanh toán.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

4. Buộc anh Võ Phi H phải thanh toán Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tổng số tiền tính đến ngày 28-6-2019 là 59.366.629đ (Năm mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm hai mươi chín đồng), trong đó theo Hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 970403-4093 là 30.259.806 đồng (gồm nợ gốc là 14.223.148 đồng, lãi quá hạn 16.036.658 đồng) và số 472074-0638 là 29.106.823 đồng (gồm nợ gốc 14.777.651 đồng, lãi quá hạn 14.329.172 đồng).

5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (28-6-2019) cho đến khi thi hành án xong anh Võ Phi H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận khi ký kết hai Hợp đồng cấp thẻ tín dụng.

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi điều chỉnh lại diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BB 401200, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00066 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho hộ bà Trương Thị L ngày 14-6-2010, chỉnh lý trang IV, tặng cho anh Võ Phi H theo hồ sơ số 48028 ngày 04-01-

2016 đối với thửa đất số 785, tờ bản đồ số 19, tại xã Tịnh H, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi với diện tích là 312m².

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.500.000 đồng anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải chịu nhưng Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã tạm ứng và chi phí xong nên buộc anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 6.500.000đ (Sáu triệu, năm trăm nghìn đồng).

8. Về án phí: Anh Võ Phi H và chị Đào Thị Ni N phải chịu 33.483.000đ (Ba mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Võ Phi H phải chịu 2.968.000đ (Hai triệu, chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm ứng án phí 12.752.643đ (Mười hai triệu, bảy trăm năm mươi hai nghìn, sáu trăm bốn mươi ba đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2014/0002686 ngày 15-02-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

9. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND TP. Q;
- Chi cục THADS TP. Q;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Hồng Hoa