

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK HÀ
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 21/2021/DS-ST
Ngày 31/8/2021
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK HÀ, TỈNH KON TUM.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Văn Kiên.

2. Bà Đoàn Thị Đức.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thị Lâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:* Bà Đàm Thị Bé - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2021/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2021/QĐST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần D (Viết tắt là: HDBank).

Địa chỉ trụ sở: 25 Bis, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Ngh, quận 1, Thành phố M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Th - Chức vụ: Tổng Giám Đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần D.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang Ph - Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân - Chi nhánh T. Địa chỉ: Số 664 đường Trần Phú, phường Th, thành phố K, tỉnh T (Giấy ủy quyền số: 96/2021/ GUQ-HDB ngày 17/3/2021 của Giám đốc Trung tâm kiêm Trưởng phòng xử lý nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần D).

Địa chỉ: Số 664 đường Trần Phú, phường Th, thành phố K, tỉnh T. Có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Ông Phan Thành Ng, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn 7, xã L, huyện H, tỉnh T. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn 7, xã L, huyện H, tỉnh T. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 3 năm 2021 và các bản tự khai, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP D trình bày:

Ngân hàng TMCP D có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 43755/19MN/HĐTD ngày 11/11/2019 với ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T cho vay số tiền gốc 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*); Mục đích sử dụng vốn: Sản phẩm chuẩn - Bổ sung vốn kinh doanh nông sản “cà phê”. Thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày 12/11/2019 đến ngày 12/11/2020; Lãi suất cho vay trong hạn 12%/năm, lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần do Ngân hàng HD bank công bố hoặc niêm yết tại thời điểm xác định lãi; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T theo Khế ước nhận nợ số: 43755/19MN/HĐTD/KUNN01 ngày 12/11/2019. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Ng và bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền gốc vay khi đến kỳ hạn thanh toán như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết. Ngân hàng đã đôn đốc, thông báo cho ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T nhiều lần nhưng ông, bà vẫn không trả số nợ trên, toàn bộ số nợ đã chuyển sang nợ quá hạn nên Ngân hàng TMCP D khởi kiện yêu cầu ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T trả nợ toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi vay quá hạn cho Ngân hàng.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP D các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 22275/18MN/HĐBĐ ngày 06/11/2018.

Tại phiên tòa hôm nay, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, cung cấp cho Tòa án bằng theo dõi tiền gốc, tiền lãi vay quá hạn và yêu cầu ông Phan Thành Ng, bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP D số tiền nợ gốc và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 30/8/2021 là: 669.598.073 đồng (*Sáu trăm sáu mươi chín triệu năm trăm chín mươi tám ngàn không trăm bảy ba đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc: 597.106.615 đồng (*Năm trăm chín mươi bảy triệu một trăm lẻ sáu ngàn sáu trăm mười lăm đồng*), nợ tiền lãi quá hạn: 72.491.458 đồng (*Bảy mươi hai triệu bốn trăm chín mươi một ngàn bốn trăm năm tám đồng*) và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 31/8/2021 trên số nợ gốc thực nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 43755/19MN/HĐTD ngày 11/11/2019;

Khế ước nhận nợ số: 43755/19MN/HĐTD/KUNN01 ngày 12/11/2019 cho đến khi ông Ng và bà T thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP D được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ của ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng TMCP D thì ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Về án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu bị đơn ông Ng và bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Ngày 11/11/2019 vợ chồng bà có ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng TMCP D số tiền 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*). Thời hạn vay, lãi suất và tài sản thế chấp như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày là đúng. Trong quá trình vay vốn do vợ chồng bà làm ăn thua lỗ, ông Ng đi theo người phụ nữ khác không cộng tác với bà để trả nợ cho Ngân hàng nên đã vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ trả nợ tiền gốc khi đến kỳ hạn thanh toán. Tính đến ngày 30/8/2021 vợ chồng bà còn nợ của Ngân hàng TMCP D số tiền gốc và tiền lãi quá hạn là: 669.598.073 đồng (*Sáu trăm sáu mươi chín triệu năm trăm chín mươi tám ngàn không trăm bảy ba đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc: 597.106.615 đồng (*Năm trăm chín mươi bảy triệu một trăm lẻ sáu ngàn sáu trăm mười lăm đồng*), nợ tiền lãi quá hạn: 72.491.458 đồng (*Bảy mươi hai triệu bốn trăm chín mươi một ngàn bốn trăm năm tám đồng*), bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng. Bà muốn bán tài sản để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng nhưng do ông Ng không hợp tác nên bà không thể bán tài sản được. Vì vậy, bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu bà không trả được nợ thì đồng ý phát mại tài sản đã thế chấp để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng.

** Bị đơn ông Phan Thành Ng:*

Theo lời khai của bà Nguyễn Thị T và tài liệu Tòa án xác minh tại chính quyền địa phương, thì được biết ông Phan Thành Ng có đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống tại Thôn 7, xã L, huyện H. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Các văn bản tố tụng có liên quan đến việc giải quyết vụ án cho ông Ng, bà T là người nhận thay và cam đoan giao tận tay cho ông Ng. Ông Ng biết việc Ngân hàng TMCP D khởi kiện, nhưng vì trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên ông Ng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có văn bản ủy quyền, không gửi văn bản trình bày ý kiến cũng như cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh, không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gửi cho Tòa án.

Tại phiên tòa lần thứ nhất ngày 16/8/2021 do bị đơn ông Phan Thành Ng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử đã căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố

tụng dân sự, ra Quyết định hoãn phiên tòa, ấn định thời gian xét xử vụ án vào hồi 07 giờ 30 phút ngày 31/8/2021 và tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn theo quy định của pháp luật. Phiên tòa lần này, bị đơn ông Phan Thành Ng tiếp tục vắng mặt lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, đo đạc thẩm định tại chỗ đối với các Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T thế chấp cho Ngân hàng TMCP D để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay. Qua xem xét, đo đạc thẩm định tại chỗ các Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hiện trạng xem xét thì có sự thay đổi về số thửa đất, số tờ bản đồ và chênh lệch về diện tích, cụ thể:

- Đối với tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất 13.570 m² (*Mười ba ngàn năm trăm bảy mươi mét vuông*) đất trồng cây lâu năm (trồng cao su) tại Thửa đất số: 23 và 30, tờ bản đồ số: 57. Địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã L, huyện H, tỉnh T (trong đó: 8.150m² (*Tám ngàn một trăm năm mươi mét vuông*); tại Thửa đất số: 23, tờ bản đồ số: 57 và 5.420m² (*Năm ngàn bốn trăm hai mươi mét vuông*) tại Thửa đất số 30, tờ bản đồ số: 57). Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 533291, ngày cấp 08 tháng 6 năm 1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T, nhưng đã chỉnh lý biến động từ hộ bà Nguyễn Thị T thành ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T theo hồ sơ biến động số 08 ngày 16/10/2014 của Ủy ban nhân dân xã L. Kết quả xem xét, đo đạc thẩm định tại chỗ theo hiện trạng và theo hiệu chỉnh về kết quả đo đạc địa chính chính quy hiện nay là thửa đất số 247, tờ bản đồ số 25, diện tích thực tế mà ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T sử dụng là 16.720,5m², chênh lệch tăng 3.150,5m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất chênh lệch tăng chưa được cấp quyền sử dụng đất và chưa được chỉnh lý, đăng ký biến động theo bản đồ đo đạc chính quy.

- Quyền sử dụng đất 10.440m² (*Mười ngàn bốn trăm bốn mươi mét vuông*) đất công nghiệp tại Thửa đất số: 6, tờ bản đồ số: 39. Địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã L, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 364120, ngày cấp 27 tháng 3 năm 1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T, nhưng đã chỉnh lý biến động từ hộ bà Nguyễn Thị T trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T theo hồ sơ biến động số 49 ngày 16/10/2014 của Ủy ban nhân dân xã L. Kết quả xem xét, đo đạc thẩm định tại chỗ theo hiện trạng và theo hiệu chỉnh về kết quả đo đạc địa chính chính quy hiện nay là thửa đất số 627, tờ bản đồ số 49, diện tích thực tế mà ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T sử dụng là 10.843,5m², chênh lệch tăng 403,5m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất chênh lệch tăng chưa được cấp quyền sử dụng đất và chưa được chỉnh lý, đăng ký biến động theo bản đồ đo đạc chính quy.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 899m² (*Tám trăm chín mươi chín mét vuông*) tại Thửa đất số: 07, tờ bản đồ số: 142 (Trong đó: Đất ở tại nông thôn 400m², đất nông nghiệp 499m²). Địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã L, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 380514, cấp ngày 19 tháng 1 năm 2011 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bà Nguyễn Thị T. Kết quả xem xét, đo đạc thẩm định tại chỗ theo hiện trạng và theo hiệu chỉnh về kết quả đo đạc địa chính chính quy hiện nay là thửa đất số 628, tờ bản đồ số 49, diện tích thực tế mà ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T sử dụng là 887,2m², chênh lệch giảm 11,8m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Diện tích đất chênh lệch giảm chưa được chỉnh lý, đăng ký biến động theo bản đồ đo đạc chính quy.

Tài sản trên đất là một ngôi nhà cấp 4 tường gạch, lợp ngói, nền xi măng, diện tích 60m².

Ngoài ra, các tài sản phát sinh được xây dựng trên đất sau khi thế chấp quyền sử dụng đất là: 66,58m² diện tích nhà cấp 4; 01 nhà tắm; 01 nhà vệ sinh do bị đơn xây dựng thêm vào cuối năm 2019 và đầu năm 2020 liền kề với ngôi nhà cấp 4 cũ đã thế chấp, những tài sản này không nằm trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

* Theo lời khai của bị đơn bà Nguyễn Thị T và biên bản xác minh thì diện tích đất chênh lệch tăng mà bị đơn hiện đang sử dụng là do trong quá trình canh tác, sử dụng bị đơn đã khai hoang thêm, sử dụng ổn định từ khi khai hoang và không có tranh chấp, diện tích đất tăng có trước khi thế chấp nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất.

*** Ý kiến của cơ quan chuyên môn Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H:**

- Đối với diện tích chênh lệch giảm 11,8m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 380514 cấp ngày 19 tháng 1 năm 2011 là 899m² là do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công tác tính toán đo đạc chủ yếu thực hiện thủ công bằng tay, không chính xác, hiện nay công tác đo đạc và tính toán áp dụng máy móc theo tiêu chuẩn quy định, dẫn đến có sự chênh lệch diện tích đất giảm 11,8m².

- Đối với số thửa đất và số tờ bản đồ của các quyền sử dụng đất có sự thay đổi là do đo đạc địa chính chính quy hiện nay để xây dựng bản đồ địa chính chính quy và để quản lý cơ sở dữ liệu nhưng chưa được chỉnh lý, đăng ký biến động trên bản đồ địa chính chính quy.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp nhận diện tích đất thực tế chênh lệch giảm tại thửa đất số 628, tờ bản đồ số 49 không có ý kiến gì. Đối với diện

tích đất chênh lệch tăng tại Thửa đất số: 23 và 30, tờ bản đồ số: 57; Thửa đất số: 6, tờ bản đồ số: 39 và tài sản xây dựng trên đất phát sinh sau khi thế chấp quyền sử dụng đất Ngân hàng không yêu cầu kê biên xử lý, Ngân hàng chỉ yêu cầu xử lý kê biên các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về việc không kê biên các diện tích đất chênh lệch tăng, còn tài sản xây dựng trên đất phát sinh sau khi thế chấp quyền sử dụng đất bà đồng ý để Ngân hàng kê biên nếu không trả được nợ.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Hà phát biểu ý kiến như sau:**

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, Thư ký: Đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án:

Đối với nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Thị T đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Đối với bị đơn ông Phan Thành Ng không thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định.

-Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 463; 466 Bộ luật dân sự; Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP D buộc ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP D tổng số tiền nợ tính đến ngày 30/8/2021 là: 669.598.073 đồng (*Sáu trăm sáu mươi chín triệu năm trăm chín mươi tám ngàn không trăm bảy ba đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc: 597.106.615 đồng (*Năm trăm chín mươi bảy triệu một trăm lẻ sáu ngàn sáu trăm mười lăm đồng*), nợ tiền lãi quá hạn: 72.491.458 đồng (*Bảy mươi hai triệu bốn trăm chín mươi một ngàn bốn trăm năm tám đồng*). Ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 31/8/2021 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 43755/19MN/HĐTD ngày 11/11/2019 và khế ước nhận nợ mà hai bên đã thỏa thuận ký kết cho đến khi ông, bà trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Ng và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng đã thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trên cơ sở ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa và xem xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Hà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng dân sự:

[1.1]. Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Đây là vụ án tranh chấp về Hợp đồng tín dụng giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với cá nhân là ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T vay vốn để bổ sung vốn kinh doanh nông sản “cà phê” và có thế chấp tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T cư trú tại Thôn 7, xã L, huyện H, tỉnh T nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum.

[1.2]. Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được ủy quyền bằng văn bản theo quy định của pháp luật, Bị đơn bà Nguyễn Thị T có mặt tham gia tố tụng, bị đơn ông Phan Thành Ng vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng nhưng không có văn bản ủy quyền. Hội đồng xét xử đã căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Phan Thành Ng là đúng theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ngày 11/11/2019, Ngân hàng TMCP D và ông Phan Thành Ng, bà Nguyễn Thị T ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 43755/19MN/HĐTD và khế ước nhận nợ ngày 12/11/2019 với nội dung: Số tiền vay: 600.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; với mục đích bổ sung vốn kinh doanh nông sản “cà phê”; Lãi suất cho vay trong hạn 12%/năm, lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần do Ngân hàng TMCP D công bố hoặc niêm yết tại thời điểm xác định lãi. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phan Thành Ng, bà Nguyễn Thị T đủ số tiền vay theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký giữa các bên.

Về nội dung, hình thức: Hợp đồng tín dụng hạn mức được ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP D với bên vay ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm, có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật, nên Hợp đồng tín dụng hạn mức trên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T thừa nhận số tiền gốc, số tiền lãi quá hạn còn nợ của Ngân hàng, do đó có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2]. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ khi đến kỳ hạn trả nợ như đã cam kết, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo yêu cầu ông Ng, bà T trả nợ, nhưng ông, bà không thực hiện. Do đó ông Ng và bà T là bên có lỗi, vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả của giao dịch đã giao kết theo quy định của pháp luật. Khi ông Ng và bà T chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền gốc thì phải thanh toán tiền lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất

cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm. Xét yêu cầu của Ngân hàng phù hợp với các điều khoản mà hai bên đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hơn nữa, trong quá trình ký hợp đồng tín dụng và quá trình giải quyết vụ án, ông Ng không có ý kiến gì, bà T tự nguyện đồng ý với các thỏa thuận về lãi suất, không có ý kiến gì về lãi suất cho vay nên khi ông Ng và bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền vay theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là có căn cứ. Vì vậy, buộc ông Ng và bà T phải trả số tiền gốc, số tiền lãi còn nợ lại tính đến ngày 30/8/2021 là: 669.598.073 đồng (*Sáu trăm sáu mươi chín triệu năm trăm chín mươi tám ngàn không trăm bảy ba đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc: 597.106.615 đồng (*Năm trăm chín mươi bảy triệu một trăm lẻ sáu ngàn sáu trăm mười lăm đồng*), nợ tiền lãi quá hạn: 72.491.458 đồng (*Bảy mươi hai triệu bốn trăm chín mươi một ngàn bốn trăm năm tám đồng*).

[2.3]. Về yêu cầu của Ngân hàng TMCP D buộc ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 43755/19MN/HĐTD ngày 11/11/2019 và khế ước nhận nợ ngày 12/11/2019, kể từ ngày 31/8/2021 cho đến khi thanh toán xong số nợ gốc cho Ngân hàng. Xét yêu cầu của Ngân hàng phù hợp với các điều khoản các bên đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài (gọi là tổ chức tín dụng) đối với khách hàng. Do đó, cần buộc ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 43755/19MN/HĐTD ngày 11/11/2019 và khế ước nhận nợ ngày 12/11/2019 kể từ ngày 31/8/2021 cho đến khi thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng.

[2.4]. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Nguyên đơn:

Ngân hàng TMCP D và ông Phan Thành Ng, bà Nguyễn Thị T ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 22275/18MN/HĐBĐ ngày 06/11/2018 được công chứng tại Văn Phòng công chứng số 2 tỉnh T ngày 06/11/2018 và được đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm nên việc thế chấp tài sản trên có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 22275/18MN/HĐBĐ ngày 06/11/2018 được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2014, Điều 317, Điều 318, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Nghị định số:

11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 thì việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại thời điểm thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP D, ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T có quan hệ là vợ chồng, tài sản thế chấp trên thuộc tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và không có tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn không có ý kiến gì về tài sản đã thế chấp, hiện trạng đất và tài sản gắn liền trên đất đúng như mô tả tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà, diện tích đất thực tế có sự chênh lệch tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do trong quá trình canh tác, sử dụng bị đơn khai hoang thêm và tài sản trên đất phát sinh sau khi thế chấp quyền sử dụng đất, nhưng các đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì về diện tích đất thực tế chênh lệch tăng, cũng như chênh lệch giảm (11,8m²) và số thửa đất, số tờ bản đồ thay đổi theo hiệu chỉnh đo đạc địa chính chính quy nhưng chưa được chỉnh lý, đăng ký biến động theo bản đồ địa chính chính quy. Nguyên đơn không yêu cầu xử lý kê biên đối với diện tích đất thực tế chênh lệch tăng và các tài sản được xây dựng trên đất phát sinh sau khi thế chấp quyền sử dụng đất, bị đơn đồng ý để Ngân hàng kê biên các tài sản được xây dựng trên đất phát sinh sau khi thế chấp quyền sử dụng đất nếu không trả được nợ. Nên xét thấy có đủ căn cứ khẳng định Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã ký giữa các bên là có hiệu lực thi hành. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng TMCP D đề nghị xử lý tài sản thế chấp bảo đảm trong trường hợp ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, Ngân hàng TMCP D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho ngân hàng

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*), số tiền này Ngân hàng TMCP D đã nộp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng TMCP D.

[4]. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116; 117; 317; 318; 319; 322; 429; 463; 466; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 90; 91; 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1 .Về yêu cầu khởi kiện:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP D về nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 43755/19MN/HĐTD ngày 11/11/2019; Khế ước nhận nợ số: 43755/19MN/HĐTD/KUNN01 ngày 12/11/2019 và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 22275/18MN/HĐBĐ ngày 06/11/2018.

Buộc ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần D tổng số tiền nợ tính đến ngày 30/8/2021 là: 669.598.073 đồng (*Sáu trăm sáu mươi chín triệu năm trăm chín mươi tám ngàn không trăm bảy ba đồng*). Trong đó: Nợ tiền gốc: 597.106.615 đồng (*Năm trăm chín mươi bảy triệu một trăm lẻ sáu ngàn sáu trăm mười lăm đồng*), nợ tiền lãi quá hạn: 72.491.458 đồng (*Bảy mươi hai triệu bốn trăm chín mươi một ngàn bốn trăm năm tám đồng*).

Lãi suất phát sinh sẽ tiếp tục được tính kể từ ngày 31/8/2021 theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 43755/19MN/HĐTD ngày 11/11/2019; Khế ước nhận nợ ngày 12/11/2019 trên số nợ gốc thực nợ cho đến khi ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T trả hết số nợ cho Ngân hàng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần D (bên được thi hành án) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T (bên phải thi hành án) không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi đối với khoản vay nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần D có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên xử lý tài sản thế chấp bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Cụ thể tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất 13.570 m², đất trồng cây lâu năm (trồng cây cao su) tại Thửa đất số: 23 và 30, tờ bản đồ số: 57. Địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã L, huyện H, tỉnh T (trong đó: 8.150m²; tại Thửa đất số: 23, tờ bản đồ số: 57 và 5.420m² tại Thửa đất số 30, tờ bản đồ số: 57). Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 533291, ngày cấp 08 tháng 6 năm 1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T, nhưng đã chỉnh lý biến động từ hộ bà Nguyễn Thị T thành ông Phan

Thành Ng và bà Nguyễn Thị T theo hồ sơ biến động số 08 ngày 16/10/2014 của Ủy ban nhân dân xã L (Hiện trạng và theo hiệu chỉnh về kết quả đo đạc địa chính chính quy hiện nay là thửa đất số 247, tờ bản đồ số 25, diện tích đất thực tế mà ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T sử dụng là 16.720,5m², chênh lệch tăng 3.150,5m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được chỉnh lý, đăng ký biến động trên bản đồ địa chính chính quy).

- Quyền sử dụng đất 10.440m² đất công nghiệp tại Thửa đất số: 6, tờ bản đồ số: 39. Địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã L, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 364120, ngày cấp 27 tháng 3 năm 1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T, nhưng đã chỉnh lý biến động từ hộ bà Nguyễn Thị T trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T theo hồ sơ biến động số 49 ngày 16/10/2014 của Ủy ban nhân dân xã L (Hiện trạng và theo hiệu chỉnh về kết quả đo đạc địa chính chính quy hiện nay là thửa đất số 627, tờ bản đồ số 49, diện tích đất thực tế mà ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T sử dụng là 10.843,5m², chênh lệch tăng 403,5m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được chỉnh lý, đăng ký biến động trên bản đồ địa chính chính quy).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 899m² tại Thửa đất số: 07, tờ bản đồ số: 142 (Trong đó: Đất ở tại nông thôn 400m², đất nông nghiệp 499m²). Địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã L, huyện H, tỉnh T. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 380514, cấp ngày 19 tháng 1 năm 2011 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bà Nguyễn Thị T (Hiện trạng và theo hiệu chỉnh về kết quả đo đạc địa chính chính quy hiện nay là thửa đất số 628, tờ bản đồ số 49, diện tích thực tế mà ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T sử dụng là 887,2m², chênh lệch giảm 11,8m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng chưa được chỉnh lý, đăng ký biến động trên bản đồ địa chính chính quy).

Tài sản trên đất là một ngôi nhà cấp 4 tường gạch, lợp ngói, nền xi măng, diện tích 60m².

Ngoài ra, các tài sản phát sinh được xây dựng trên đất sau khi thế chấp quyền sử dụng đất là: 66,58m² diện tích nhà cấp 4; 01 nhà tắm; 01 nhà vệ sinh do bị đơn xây dựng thêm vào cuối năm 2019 và đầu năm 2020 liền kề với ngôi nhà cấp 4 cũ đã thế chấp, những tài sản này không nằm trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên (nhưng được bà T đồng ý kê biên nếu không trả được nợ cho Ngân hàng).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ

trả nợ của ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng TMCP D. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp bảo đảm mà không đủ thanh toán hết khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 43755/19MN/HĐTD ngày 11/11/2019; Khế ước nhận nợ ngày 12/11/2019 thì ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP D.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Căn cứ Điều 155, Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*). Buộc ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ.

Ngân hàng TMCP D không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP D số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ các Điều 144; Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 3; Điều 6; Điều 18; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của 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:

Buộc ông Phan Thành Ng và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 30.783.923 đồng (*Ba mươi triệu bảy trăm tám mươi ba ngàn chín trăm hai ba đồng*).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 14.560.007 đồng (*Mười bốn triệu năm trăm sáu mươi ngàn không trăm lẻ bảy đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0005305 ngày 17/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum.

4. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 31/8/2021) Nguyên đơn, Bị đơn (bà Nguyễn Thị T) có quyền làm đơn kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Bị đơn (ông Phan Thành Ng) vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Áp dụng Điều 26 Luật thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự

có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND CC tại ĐN;
- TAND tỉnh;
- VKSND cùng cấp;
- Chi cục THADS cùng cấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ VA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Đoàn Thị Kim Anh

