TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẠC LIÊU** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:46/2022/DS-ST
Ngày 03-6-2022
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 BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Hồng Trinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Phạm Hoàng Long

2. Bà Khưu Liên Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Bằng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Tiểu My – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:259/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2022/QĐXX-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần A;** Địa chỉ: số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh**;** Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh Toàn– Chức vụ: Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: bà Vũ Thị Anh Đào – chức vụ: Giám đốc phòng Quản lý nợ. Địa chỉ liên hệ: lầu 6, Tòa nhà ACB Tower, 444A-446 Cách Mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Bá Lượng – chức vụ: Nhân viên (theo văn bản ủy quyền số 673/UQ-QLN.21 ngày 10/5/2021)

Bị đơn: **Ông H, sinh năm 1979 và bà N,** sinh năm 1981; Địa chỉ: Số D, khóm G, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: - Ông **T**, sinh năm 1960 và bà **V**, sinh năm 1966; Cùng địa chỉ: Số D, khóm G, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Em **Nguyễn Thị Thanh T1**, sinh ngày 13/10/2006. Địa chỉ: Số D, khóm G, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, Người đại diện theo pháp luật của Thảo: Ông H, sinh năm 1979 và bà N, sinh năm 1981 là cha mẹ ruột của T1.

(Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần A có mặt, bà N, ông H, ông T bà V và em T1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy quyền Ngân hàng thương mại cổ phần A trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần A và bà N và ông H đã ký kết bản thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng số BLL.CN.706.230320 ngày 23/3/2020 và Hợp đồng cấp tín dụng số BLLCN.711.230320 ngày 23/3/2020 về việc bà N và ông H vay số tiền 370.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày kế tiếp của ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu, lãi suất trong hạn được quy định theo từng khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150%, phạt chậm trả lãi 10%/năm, mục đích vay tiêu dùng có tài sản đảm bảo – tiêu dùng khác phù hợp với quy định pháp luật – sửa chữa nhỏ nhà ở và mua sắm thiết bị sinh hoạt gia đình. Ngày 24/3/2020, bà N và ông H đã ký Khế ước nhận nợ số 305685459, nhận toàn bộ số tiền được cấp tín dụng là 370.000.000 đồng được chuyển vào tài khoản của bà N được mở tại Ngân hàng; lãi suất trong hạn là 11%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên; sau đó được điều chỉnh trong thời hạn 03 tháng một lần theo lãi suất = LS13 +3,90%/năm.

Ngày 26/3/2021, Ngân hàng đã thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với ông H và bà N do ông H và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Ngoài ra, Ngân hàng còn cấp tín dụng cho bà N theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của bà N ký ngày 20/3/2020; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng và các văn bản khác về việc sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng; cụ thể Ngân hàng cấp cho bà N số thẻ 3567 950000314802 ngày 30/3/2020; loại thẻ tín dụng quốc tế với hạn mức thẻ là 30.000.000 đồng hiệu lực thẻ đến tháng 3/2023. Ngày 26/3/2021, Ngân hàng thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ thẻ tín dụng này do bà N có khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên bị chuyển nợ quá hạn.

Tính đến ngày 03/6/2022, bà N và ông H còn nợ Ngân hàng các khoản nợ sau:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 305684459, số tiền nợ gốc là 332.980.000 đồng; lãi trong hạn là 20.404.637 đồng; lãi quá hạn là 65.301.816 đồng và phạt chậm trả lãi là 5.120.821 đồng;

Đối với nợ tín dụng thẻ số 3567 950000314802, số tiền nợ gốc là 30.858.599 đồng; tiền nợ lãi quá hạn là 14.128.435 đồng.

Tổng số tiền nợ tính đến ngày 03/6/2022 là 468.794.308 đồng; trong đó nợ gốc là 363.838.599 đồng, lãi trong hạn là 20.404.637 đồng, lãi quá hạn là 79.430.251 đồng và lãi phạt là 5.120.821 đồng.

Để đảm bảo cho tất cả các khoản vay trên thì bà N và ông H đã ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần A hợp đồng thế chấp số BLLBĐCN.69.230320 ngày 23/3/2020 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 94 tờ bản đồ 28, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 110499 ngày 17/01/2020, cập nhật tặng cho bà N vào ngày 18/02/2020 tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 297,14m^2, đất tọa lạc tại Rạch Ông Bổn, khóm 4, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Kể từ ngày vay đến nay bà N và ông H đã vi phạm nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng yêu cầu bà N và ông H thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 03/6/2022 là 468.794.308 đồng; trong đó nợ gốc là 363.838.599 đồng, lãi trong hạn là 20.404.637 đồng, lãi quá hạn là 79.430.251 đồng và lãi phạt là 5.120.821 đồng và yêu cầu bà N và ông H phải tiếp tục trả khoản tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn theo nội dung thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký với Ngân hàng.

Trường hợp bà N và ông H không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 06/12/2021 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn bà N và ông H trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần A, bà N và ông H thừa nhận khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số BLLCN.711.230320 ngày 23/3/2020 và tín dụng thẻ số 3567 950000314802 đã ký kết với Ngân hàng và đồng ý trả nợ gốc và lãi theo quy định, chữ ký trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp là chữ ký, chữ viết của bà N và ông H. Tuy nhiên do tình hình dịch bệnh nên vợ chồng bà gặp khó khăn về kinh tế nên yêu cầu xem xét được trả dần khoản nợ trên. Trường hợp không trả được nợ thì bà N và ông H thống nhất để ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà V và em Nguyễn Thị Thanh Thảo không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần A giữ nguyên các ý kiến đã trình bày cụ thể với yêu cầu khởi kiện là Ngân hàng yêu cầu bà N và ông H thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 03/6/2022 là 468.794.308 đồng; trong đó nợ gốc là 363.838.599 đồng, lãi trong hạn là 20.404.637 đồng, lãi quá hạn là 79.430.251 đồng và lãi phạt là 5.120.821 đồng và yêu cầu bà N và ông H phải tiếp tục trả khoản tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn theo nội dung thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký với Ngân hàng. Trường hợp bà N và ông H không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết. Không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu

tập thêm người làm chứng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà N và ông H thanh toán cho ngân hàng số tiền 468.794.308 đồng; trong đó nợ gốc là 363.838.599 đồng, lãi trong hạn là 20.404.637 đồng, lãi quá hạn là 79.430.251 đồng và lãi phạt là 5.120.821 đồng và bà N và ông H phải tiếp tục trả khoản tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn theo nội dung thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký với Ngân hàng.

Trường hợp bà N và ông H không thanh toán được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích đất 297,14m^2 tại thửa số 94 tờ bản đồ 28, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 110499 ngày 17/01/2020, cập nhật tặng cho bà N vào ngày 18/02/2020, đất tọa lạc tại khóm G, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và tài sản trên đất là căn nhà của bà N và ông H có kết cấu nhà trệt, cột bê tông, khung sườn gỗ, tường xây cao 0,3m phía trên đóng vách tol, nền lát gạch bông, mái lợp tol; phía trước nhà có sân lắng xi măng, có mái che khung gỗ, sườn gỗ, mái lợp tol; phía sau có sân láng xi măng, mái che khung sườn gỗ, mái lợp tol để thi hành án.

Đối với căn nhà thứ hai và các tài sản khác không trên phần đất thế chấp trên không phải tài sản của bà N nên bà N không có quyền định đoạt, thế chấp, trong trường hợp bà Việt và ông Thoảng có nhu cầu nhận chuyển nhượng tài sản thì được quyền ưu tiên mua lại diện tích đất gắn liền với căn nhà của ông Thoảng và bà Việt trong giai đoạn thi hành án không phải trả giá trị các tài sản gắn liền trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đồng bị đơn bà N và ông H có nơi cư trú

tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai nên căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Ngân hàng thương mại cổ phần A với bà N và ông H có ký kết bản thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng số BLL.CN.706.230320 ngày 23/3/2020 và Hợp đồng cấp tín dụng số BLLCN.711.230320 ngày 23/3/2020 về việc bà N và ông H vay số tiền 370.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày kế tiếp của ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu, lãi suất trong hạn được quy định theo từng khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150%, phạt chậm trả lãi 10%/năm, mục đích vay tiêu dùng có tài sản đảm bảo – tiêu dùng khác phù hợp với quy định pháp luật – Sửa chữa nhỏ nhà ở và mua sắm thiết bị sinh hoạt gia đình. Ngày 24/3/2020, bà N và ông H đã ký Khế ước nhận nợ số 305685459, nhận toàn bộ số tiền được cấp tín dụng là 370.000.000 đồng được chuyển vào tài khoản của bà N được mở tại Ngân hàng; lãi suất trong hạn là 11%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên; sau đó được điều chỉnh trong thời hạn 03 tháng một lần theo lãi suất = LS13 +3,90%/năm nên giao dịch trên là có xảy ra trên thực tế. Từ khi vay đến ngày 26/3/2021, bà N và ông H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo kỳ hạn dẫn đến khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà N và ông H thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03/6/2022) số tiền nợ gốc là 332.980.000 đồng; lãi trong hạn là 20.404.637 đồng; lãi quá hạn là 65.301.816 đồng và phạt chậm trả lãi là 5.120.821 đồng thì bà N và ông H cũng đồng ý thanh toán nợ nên có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét về giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của bà N ký ngày 20/3/2020; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng và các văn bản khác về việc sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng; cụ thể Ngân hàng cấp cho bà N số thẻ 3567 950000314802 ngày 30/3/2020; loại thẻ tín dụng quốc tế với hạn mức thẻ là 30.000.000 đồng hiệu lực thẻ đến tháng 3/2023, phía nguyên đơn yêu cầu bà N và ông H phải số tiền nợ gốc là 30.858.599 đồng; tiền nợ lãi quá hạn là 14.128.435 đồng, thấy rằng mặc dù các văn bản này đều do một mình bà N ký tên nhưng hiện tại bà N và ông H vẫn có mối quan hệ là vợ chồng; bà N và ông H cũng đồng ý trả khoản nợ này cho Ngân hàng nên có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đồng thời căn cứ nội dung các Hợp đồng đã ký kết giữa bà N, ông H và Ngân hàng thì bà N và ông H phải tiếp tục trả khoản tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn theo nội dung thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký với Ngân hàng.

[2.4] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BLLBĐCN.69.230320 ngày 23/3/2020 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 94 tờ bản đồ 28, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 110499 ngày 17/01/2020, cập nhật tặng cho bà N vào ngày 18/02/2020 tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 297,14m^2, đất tọa lạc tại khóm G, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Qua xem xét thẩm định tại chỗ đất thế chấp hiện trạng trên đất có các tài sản gồm:

- Căn nhà của bà N và ông H có kết cấu nhà trệt, cột bê tông, khung sườn gỗ, tường xây cao 0,3m phía trên đóng vách tol, nền lát gạch bông, mái lợp tol; phía trước nhà có sân lắng xi măng, có mái che khung gỗ, sườn gỗ, mái lợp tol; phía sau có sân láng xi măng, mái che khung sườn gỗ, mái lợp tol, hiện do bà N, ông H, cháu Nguyễn Thị Thanh Tvà cháu Nguyễn Ngọc M đang quản lý sử dụng.

- Căn nhà của bà V và ông T xây dựng có kết cấu nhà trệt, cột đà bê tông cốt thép, mái lợp tol, tường xây gạch có ốp gạch xung quanh, trần đóng thạch cao nền lót gạch Ceramic; phía trước có sân lát gạch ceramic có mái che, cột bê tông, khung sườn sắt, mái lợp tol; hiện đang đóng cửa để trống.

- Phía trước hai căn nhà có sân láng xi măng chung, xung quanh có hàng rào cột bê tông, tường xây cao 0,3m, phía trên rào lưới B40, có cửa rào sắt, có 02 cây bàn ông thiên xây gạch, có 02 cây mai và 01 cây mận, các tài sản này do ông Thoảng và bà Việt xây dựng và được sử dụng chung.

+ Ngân hàng thương mại cổ phần A có yêu cầu trong trường hợp bà N và ông H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ. Thấy rằng: Tài sản là căn nhà của bà N và ông H sở hữu gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhưng căn cứ vào bảng cam kết thế chấp tài sản ngày 23/3/2020 do bà N và ông H ký kết có thỏa thuận "*Thế chấp toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm tài sản gắn liền với đất...*" nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về phần này.

+ Tuy nhiên, trên thửa đất thế chấp còn có các tài sản của bà Việt và ông Thoảng sở hữu, quản lý sử dụng, khi Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp đã có các tài sản này tuy nhiên Hợp đồng thế chấp chỉ có bà N và ông H ký tên, nên bà N và ông H không được quyền định đoạt đối với các tài sản này. Căn cứ khoản 2 Điều 325 của 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"* và 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:

"*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 sử dụng đất"*. Theo quy định trên, tuy ông T và bà V là chủ sở hữu tài sản trên đất thế chấp nhưng không phải là người sử dụng đất, ông T và bà V không ký tên vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật nên không vô hiệu. Tuy nhiên các tài sản gắn liền với đất thế chấp thuộc sở hữu của ông T và bà V nên trong trường hợp ông T và bà V có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà thì được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải trả giá trị các tài sản gắn liền.

+ Trường hợp ông T và bà V không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì như đã nhận định trên hợp đồng thế chấp tài sản không vô hiệu, Ngân hàng có quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm cả căn nhà của ông T và bà V. Quá trình Tòa án thụ lý vụ án ông T và bà V không có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị tài sản là các tài sản gắn liền với đất thế chấp nên không đặt ra giải quyết trong vụ án này; ông T và bà V có quyền yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại giá trị các tài sản của ông bà trên đất thế chấp trong một vụ án độc lập khác.

[3] Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, bà N và ông H phải chịu toàn bộ, Ngân hàng thương mại cổ phần A đã dự nộp 600.000 đồng, bà N và ông H có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần A 600.000 đồng.

[5] Về án phí:

- Bà N và ông H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền 468.794.308 đồng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 22.751.500 đồng.

- Ngân hàng thương mại cổ phần A yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Ngân hàng thương mại cổ phần A đã nộp 9.765.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0006991 ngày 11/10/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần A được hoàn lại toàn bộ.

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; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Điểm c khoản 2 Điều 324; khoản 1 Điều 325; Điều 429; Điều 463; 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- 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.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A đối với bà N và ông H.

- Buộc bà N và ông H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền 468.794.308 (*bốn trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm chín mươi bốn ngàn ba trăm lẻ tám*) đồng; trong đó nợ gốc là 363.838.599 (*ba trăm sáu mươi ba triệu tám trăm ba mươi tám ngàn năm trăm chín mươi chín*) đồng, lãi trong hạn là 20.404.637 (*hai mươi triệu bốn trăm lẻ bốn ngàn sáu trăm ba mươi bảy*) đồng, lãi quá hạn là 79.430.251 (*bảy mươi chín triệu bốn trăm ba mươi ngàn hai trăm năm mươi mốt*) đồng và lãi phạt là 5.120.821 (*năm triệu một trăm hai mươi ngàn tám trăm hai mươi mốt*) đồng.

- Kể từ ngày 04/6/2022, bà N và ông H phải tiếp tục trả khoản tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn theo nội dung thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký với 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.

2. Trường hợp bà N và ông H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng thương mại cổ phần A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa số 94 tờ bản đồ 28, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 110499 ngày 17/01/2020, cập nhật tặng cho bà N vào ngày 18/02/2020 tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 297,14m^2, đất tọa lạc tại khóm G, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và có tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà của bà N và ông H có kết cấu nhà trệt, cột bê tông, khung sườn gỗ, tường xây cao 0,3m phía trên đóng vách tol, nền lát gạch bông, mái lợp tol; phía trước nhà có sân lắng xi măng, có mái che khung gỗ, sườn gỗ, mái lợp tol; phía sau có sân láng xi măng, mái che khung sườn gỗ, mái lợp tol; căn nhà của bà V và ông

T xây dựng có kết cấu nhà trệt, cột đà bê tông cốt thép, mái lợp tol, tường xây gạch có ốp gạch xung quanh, trần đóng thạch cao nền lót gạch Ceramic; phía trước có sân lát gạch ceramic có mái che, cột bê tông, khung sườn sắt, mái lợp tol; hiện đang đóng cửa để trống; phía trước hai căn nhà có sân láng xi măng chung, xung quanh có hàng rào cột bê tông, tường xây cao 0,3m, phía trên rào lưới B40, có cửa rào sắt, có 02 cây bàn ông thiên xây gạch, có 02 cây mai và 01 cây mận.

Trong trường hợp ông T và bà V có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản do ông T và bà Vsở hữu thì ông T và bà V được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị các tài sản gắn liền trên đất.

Trường hợp ông T và bà V không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản do ông T và bà V sở hữu thì buộc ông T và bà V di dời, giao lại các tài sản khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà N và ông H hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần A 600.000 (*sáu trăm ngàn*) đồng.

5. Về án phí:

Bà N và ông H phải chịu án phí dân sự là 22.751.500 (*hai mươi hai triệu bảy trăm năm mươi mốt ngàn năm trăm*) đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần A yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng thương mại cổ phần A đã nộp 9.765.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0006991 ngày 11/10/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần A được hoàn lại toàn bộ.

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 Điều 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND thành Tp. Bạc Liêu;
-CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
-Đương sự;
-Lưu HS.

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

Ngô Hồng Trinh