

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 22/2022/DS-ST

Ngày 28 – 7 - 2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Bình

Các hội thẩm nhân dân: Ông Đào Xuân Nhi

Ông Đỗ Văn Kha

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên Tòa: Bà Đỗ Thị Nga

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài: Bà Đặng Thị Hương -
Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Xoài mở phiên Tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 11/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về: “ *Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 25/2022/QĐ-HPT ngày 15 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng N.

Trụ sở: Số 02 L, Quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Chí T – Chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch và kinh doanh Agribank chi nhánh T. (*Có đơn xin vắng mặt*)

- **Bị đơn:** Bà Phan Thị Nhã T - SN: 1983; Trú tại: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (*Có đơn xin vắng mặt*)

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông Trần Tấn T – SN: 1983; Trú tại: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (*Vắng mặt*)

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện của đại diện ủy quyền của Ngân hàng N cũng như bản tự khai của ông Nguyễn Chí T là người được ủy quyền trình bày:

Vào ngày 11/8/2020, bà Phan Thị Nhã T có đại diện ký Hợp đồng tín dụng vay vốn số: 5601-LAV-202003383 với Agribank chi nhánh T, tổng số tiền vay là: 4.500.000.000đ (*Bốn tỷ năm trăm triệu đồng*), thời hạn vay là 60 tháng, mục đích vay là để mua đất vườn sản xuất. Lãi suất vay tại thời điểm nhận nợ là: 11 %/năm (Bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau hiện hành của Agribank

chi nhánh T +(cộng) 5%/năm, được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần); Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi chậm trả 10%/năm.

Do bà Phan Thị Nhã T không thanh toán số tiền gốc đến hạn phải thanh toán cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 5, Điều 6 của Hợp đồng tín dụng vay vốn số 5601-LAV-202003383 nên số tiền vay của bà Trâm đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 12/08/2021.

Để đảm bảo cho khoản vay này, bà Trâm có thể chấp tài sản gồm;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AO 100291, số vào sổ: H 08050, cấp ngày 03/8/2009, do UBND thị xã T “*nay là thành phố T*” tỉnh Bình Phước cấp, diện tích 271,4 m² (Trong đó 243.2m² đất ở đô thị và 28,2 m² đất cây lâu năm), thửa số 118, tờ bản đồ số: 37. Địa chỉ đất: khu phố T, Phường T, thị xã Đồng Xoài (*nay là thành phố Đồng Xoài*), tỉnh Bình Phước, đã được cập nhật trang 4 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài cho ông Trần Tấn T và bà Phan Thị Nhã T.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861149, số vào sổ: CH 13340, cấp ngày 04/5/2018, do UBND thị xã Đồng Xoài “*nay là thành phố Đồng Xoài*” tỉnh Bình Phước cấp, diện tích 146,6 m² đất trồng cây lâu năm, thửa số 117, tờ bản đồ số: 37. Địa chỉ đất: Phường T, Thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*), tỉnh Bình Phước. Đã được cập nhật trang 3 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài cho ông Trần Tấn T và bà Phan Thị Nhã T.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 202083548/HĐTC ngày 11/8/2020, do Văn Phòng Công chứng H công chứng.

Tài sản trên đã được Ông Trần Tấn T ủy quyền lại cho Bà Phan Thị Nhã T đại diện đứng vay.

Trong quá trình vay, bà Trâm chưa trả trả cho Ngân hàng được khoản tiền gốc và lãi nào.

Nay Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị Nhã T và ông Trần Tấn T phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 28 tháng 7 năm 2022 (ngày xét xử sơ thẩm vụ án) cụ thể như sau:

Tính đến ngày 28/7/2022:

- Tổng số tiền gốc:	4.500.000.000 đồng.
- Tổng số tiền lãi:	1.003.612.520 đồng.

Trong đó:

+ Lãi trong hạn: 925.987.233đ (*Chín trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi ba đồng*);

Từ 11/8/2020 đến 14/7/2021: $(4.500.000.000 \text{ đ} \times 11\%/năm \times 338 \text{ ngày}) = 458.383.562 \text{ đồng}$

Từ ngày 15/7/2021 đến 10/8/2021: $(4.500.000.000 \text{ đ} \times 9,9\%/năm \times 27 \text{ ngày}) = 32.954.795 \text{ đồng}$

Từ ngày 11/8/2021 đến 10/11/2021: $(4.400.000.000 \text{ đ} \times 9,9\%/năm \times 92 \text{ ngày}) = 109.795.068 \text{ đồng}$

Từ ngày 11/11/2021 đến 31/12/2021: $(4.400.000.000 \text{ đ} \times 9,81\%/năm \times 51 \text{ ngày})$
= 60.311.342 đồng

Từ ngày 01/01/2022 đến 10/02/2022: $(4.400.000.000 \text{ đ} \times 10,5\%/năm \times 41 \text{ ngày})$
= 51.895.890 đồng

Từ ngày 11/02/2022 đến 10/05/2022: $(4.400.000.000 \text{ đ} \times 10,5\%/năm \times 89 \text{ ngày})$
= 112.652.055 đồng

Từ ngày 11/05/2022 đến 28/07/2022: $(4.400.000.000 \text{ đ} \times 10,5\%/năm \times 79 \text{ ngày})$
= 99.994.521 đồng

+ Lãi quá hạn: 14.817.575đ (*Mười bốn triệu, tám trăm mười bảy nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng*)

Từ ngày 11/8/2021 đến 10/11/2021: $(100.000.000 \text{ đ} \times 14,85\%/năm \times 92 \text{ ngày})$ =
3.743.014 đồng

Từ ngày 11/11/2021 đến 31/12/2021: $(100.000.000 \text{ đ} \times 14,715\%/năm \times 51 \text{ ngày})$
= 2.056.068 đồng

Từ ngày 01/01/2022 đến 28/07/2022: $(100.000.000 \text{ đ} \times 15,75\%/năm \times 209 \text{ ngày})$
= 9.018.493 đồng

+ Lãi chậm trả: 62.807.711đ (*Sáu mươi hai triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm mười một đồng*)

. $(491.338.356 \text{ đ} \times 10\%/năm \times 352 \text{ ngày (Từ ngày 11/8/2021 đến ngày 28/7/2022))$
= 47.383.863 đồng

. $(109.795.068 \text{ đ} \times 10\%/năm \times 260 \text{ ngày (Từ ngày 11/11/2021 đến ngày 28/7/2022))$
= 7.821.019 đồng

. $(112.207.233 \text{ đ} \times 10\%/năm \times 168 \text{ ngày (Từ ngày 11/02/2022 đến ngày 28/7/2022))$
= 5.164.607 đồng

. $(112.652.055 \text{ đ} \times 10\%/năm \times 79 \text{ ngày (Từ ngày 11/05/2022 đến ngày 28/7/2022))$
= 2.438.223 đồng

* Tổng cộng số tiền Gốc + lãi phải trả là: **5.503.612.520đ** (*Năm tỷ năm trăm lẻ ba triệu, sáu trăm mười hai nghìn, năm trăm hai mươi đồng*)

Yêu cầu bà Phan Thị Nhã T và ông Trần Tấn T phải có trách nhiệm liên đới lãi tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 29/7/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-202003383 ngày 11 tháng 8 năm 2020 được ký giữa bà Trâm và Ngân hàng.

Trường hợp bà Trâm, ông Tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ

Tại bản tự khai ngày 21 tháng 7 năm 2022 bị đơn bà Phan Thị Nhã T trình bày:

Bà thông nhất với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc Ngân hàng yêu cầu bà và ông Trần Tấn T liên đới trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-202003383 ngày 11 tháng 8 năm 2020 đối với số nợ gốc là 4.500.000.000đ (*Bốn tỷ năm trăm triệu đồng*), vào tiền lãi chưa trả từ thời điểm vay cho đến khi xét xử sơ thẩm vụ án.

Trường hợp bà và ông Tư không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ; tài sản thế

chấp là nhà và đất tại địa chỉ khu phố T, phường T, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AO 100291, số vào sổ: H 08050/QSĐĐ/4351/QĐUB, cấp ngày 03/8/2009, do UBND thị xã Đ “*nay là thành phố Đ*” tỉnh Bình Phước cấp, đã được cập nhật trang 4 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho ông Trần Tấn T cùng bà Phan Thị Nhã T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861149, số vào sổ: CH 13340/QSĐĐ/1462/QĐ-UBND, cấp ngày 04/5/2018, do UBND thị xã Đ “*nay là thành phố Đ*” tỉnh Bình Phước cấp, đã được cập nhật trang 3 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho ông Trần Tấn T cùng bà Phan Thị Nhã T

Do khoản nợ trên bà và ông Tư chưa có để trả cho Ngân hàng nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có bản tự khai.

Phản phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài:

Về trình tự thủ tục tố tụng từ khi thụ lý cho đến tại phiên Toà: Thẩm phán và hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng vay vốn số 5601-LAV-202003383 ngày 11 tháng 8 năm 2020 giữa bà Trâm với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh T và hợp đồng thế chấp QSĐĐ số 202083548/HĐTC ngày 11/8/2020, do Văn Phòng Công chứng H công chứng, xác định giao dịch vay tiền nêu trên là có thật và bà Trâm vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã ký kết trong hợp đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và buộc bị đơn bà Phan Thị Nhã T và người liên quan ông Trần Tấn T liên đới trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN :

Sau khi nghiên cứu đầy đủ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án :* Đây là vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”. Trong đó, bị đơn là bà Phan Thị Nhã T hiện đang cư trú tại khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài.

[2] *Về thủ tục giải quyết vắng mặt:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Trần Tấn T nhiều lần nhưng ông Tư vẫn vắng mặt. Việc vắng mặt của ông Tư là đương nhiên từ chối quyền lợi của mình. Đối với bị đơn bà Phan Thị Nhã T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Chí T đã có bản tự khai và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, cần áp dụng Điều 227; 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 11 tháng 8 năm 2020 Ngân hàng cho bà Phan Thị Nhã T vay tiền, thời hạn vay là 60 tháng. Ngày 11 tháng 8 năm 2021 bà Trâm vi phạm Nghĩa vụ trả nợ theo định kỳ cho Ngân hàng nên Ngân hàng căn cứ vào Điều 5, Điều 6 của hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-202003383 ngày 11 tháng 8 năm 2020 chuyển khoản nợ của bà Trâm thành nợ quá hạn và thu hồi nợ trước hạn. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”. Ngày 19 tháng 10 năm 2021 Ngân hàng nộp đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-202003383 ngày 11 tháng 8 năm 2020 có chữ ký của bà T, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định bà T đã vay của Ngân hàng số tiền 4.500.000.000đ (*Bốn tỷ năm trăm triệu đồng*), thời hạn vay là 60 tháng, mục đích vay là để mua đất vườn sản xuất. Lãi suất vay tại thời điểm nhận nợ là: 11 %/năm (Bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau hiện hành của Agribank chi nhánh T +(cộng) 5%/năm, được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần); Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi chậm trả 10%/năm. Ngân hàng và bà Trâm ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung nên được thừa nhận và bảo vệ và là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự.

Xét thấy, Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù thời hạn hợp đồng vay chưa hết hạn (*60 tháng*), nhưng việc bà T không thanh toán số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng theo định kỳ trong hợp đồng đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, vi phạm thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T, ông T phải liên đới trả toàn bộ số nợ gốc và tiền lãi là phù hợp với quy định theo quy định tại Điều 5, Điều 6 của hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-202003383 ngày 11 tháng 8 năm 2020 về việc thu hồi nợ trước hạn, phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 và hướng dẫn tại Thông tư số 39/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về mức lãi suất cho vay đối với các tổ chức tín dụng.

Đối với yêu cầu buộc ông Trần Tấn T phải có trách nhiệm liên đới cùng bà Phan Thị Nhã T trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi. Xét thấy, ông Trần Tấn T là chồng của bà Phan Thị Nhã T, việc vay tiền của bà Trâm nhằm mục đích để mua đất vườn sản xuất phát triển kinh tế gia đình, bản thân ông T cũng là đồng sở hữu tài sản thế chấp cho Ngân hàng và là người ủy quyền cho bà Trâm được quyền vay vốn tại Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 27 của Bộ luật hôn nhân và gia đình 2014 để buộc ông Trần Tấn T phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà Phan Thị Nhã Trâm trả cho nguyên đơn Ngân hàng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-202003383 ngày 11 tháng 8 năm 2020 là phù hợp.

[5] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo khoản tiền vay, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là nhà và đất tại địa chỉ khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số AO 100291, số vào sổ: H 08050/QSDĐ/4351/QĐUB, cấp ngày 03/8/2009, do UBND thị xã Đ “*nay là thành phố Đ*” tỉnh Bình Phước cấp, đã được cập nhật trang 4 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho ông Trần Tấn T cùng bà Phan Thị Nhã T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861149, số vào sổ: CH 13340/QSDĐ/1462/QĐ-UBND, cấp ngày 04/5/2018, do UBND thị xã Đ “*nay là thành phố Đ*” tỉnh Bình Phước cấp, đã được cập nhật trang 3 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho ông Trần Tấn T cùng bà Phan Thị Nhã T. Hai bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chứng nhận. Việc đăng ký và thế chấp tài sản đã được các bên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên được pháp luật bảo vệ. Do đó, trong trường hợp bà T, ông T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 .

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn bà Phan Thị Nhã T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn T phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 4.500.000.000đ (*Bốn tỷ năm trăm triệu đồng*) và tiền lãi tính đến ngày 28/7/2022, bao gồm tiền lãi trong hạn là 925.987.233đ (*Chín trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi ba đồng*), tiền lãi quá hạn là 14.817.575đ (*Mười bốn triệu, tám trăm mười bảy nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng*), lãi chậm trả 62.807.711đ (*Sáu mươi hai triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm mười một đồng*). Bà Trâm, ông Tư còn phải trả tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 29/8/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 5601-LAV-202003383 ngày 11 tháng 8 năm 2020 được ký giữa bà Trâm và Ngân hàng.

[6] Về thủ tục tố tụng thẩm định tài sản: Vào ngày 20 tháng 6 năm 2022 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản bà Trâm thế chấp cho Ngân hàng địa chỉ tại khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; trên đất có 01 căn nhà cấp 3, hiện trạng căn nhà và đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số AO 100291, số vào sổ: H 08050/QSDĐ/4351/QĐUB, cấp ngày 03/8/2009, do UBND thị xã Đ “*nay là thành phố Đ*” tỉnh Bình Phước cấp, đã được cập nhật trang 4 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho ông Trần Tấn T cùng bà Phan Thị Nhã T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861149, số vào sổ: CH 13340/QSDĐ/1462/QĐ-UBND, cấp ngày 04/5/2018, do UBND thị xã Đ “*nay là thành phố Đ*” tỉnh Bình Phước cấp, đã được cập nhật trang 3 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho ông Trần Tấn T cùng bà Phan Thị Nhã T. Hiện nay tài sản thế chấp không tranh chấp với ai.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Bà Phan Thị Nhã T và ông Trần Tấn T phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bà T và ông T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*). Số tiền này Ngân hàng đã nộp tạm ứng nên bà T, ông T phải hoàn trả lại cho Ngân hàng.

[8] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản Điều 228, Điều 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng vào các Điều 299, 323, 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Nghị định: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về Giao dịch bảo đảm; Nghị định: số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư số: 39/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về mức lãi suất cho vay đối với các tổ chức tín dụng.

Áp dụng 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

2. Buộc bà Phan Thị Nhã T và ông Trần Tấn T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-202003383 ngày 11 tháng 8 năm 2020 tính đến ngày 28 tháng 7 năm 2022 là: 5.503.612.520đ (*Năm tỷ năm trăm lẻ ba triệu, sáu trăm mười hai nghìn, năm trăm hai mươi đồng*); Trong đó nợ gốc là 4.500.000.000đ (*Bốn tỷ năm trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 925.987.233đ (*Chín trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi ba đồng*), tiền lãi quá hạn là 14.817.575đ (*Mười bốn triệu, tám trăm mười bảy nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng*), tiền lãi chậm trả 62.807.711đ (*Sáu mươi hai triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm mười một đồng*).

Kể từ ngày 29 tháng 7 năm 2022 bà Phan Thị Nhã T, ông Trần Tấn T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-202003383 ngày 11 tháng 8 năm 2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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.

3. Trong trường hợp bà Trâm, ông Tư không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản

thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ khu phố T, phường T, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AO 100291, số vào sổ: H 08050/QSDĐ/4351/QĐUB, cấp ngày 03/8/2009, do UBND thị xã Đ “*nay là thành phố Đ*” tỉnh Bình Phước cấp, đã được cập nhật trang 4 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho ông Trần Tấn T cùng bà Phan Thị Nhã T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861149, số vào sổ: CH 13340/QSDĐ/1462/QĐ-UBND, cấp ngày 04/5/2018, do UBND thị xã Đ “*nay là thành phố Đ*” tỉnh Bình Phước cấp, đã được cập nhật trang 3 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho ông Trần Tấn T cùng bà Phan Thị Nhã T. Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bà Trâm phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp bà T, ông T thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và trả lại cho bà Trâm, ông Tư bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số AO 100291, số vào sổ: H 08050/QSDĐ/4351/QĐUB, cấp ngày 03/8/2009, do UBND thị xã Đ “*nay là thành phố ĐĐ*” tỉnh Bình Phước cấp, đã được cập nhật trang 4 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho ông Trần Tấn T cùng bà Phan Thị Nhã T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 861149, số vào sổ: CH 13340/QSDĐ/1462/QĐ-UBND, cấp ngày 04/5/2018, do UBND thị xã Đ “*nay là thành phố Đ*” tỉnh Bình Phước cấp, đã được cập nhật trang 3 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài cho ông Trần Tấn T cùng bà Phan Thị Nhã T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Phan Thị Nhã T và ông Trần Tấn T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 113.504.000đ (*Một trăm mười ba triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000đ (*Năm mươi sáu triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004170 ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài.

Buộc bà Phan Thị Nhã T và ông Trần Tấn T có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*).

5. Về quyền kháng cáo:

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND thành phố Đồng Xoài;
- THADS thành phố Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

đã ký

Hoàng Hữu Bình