

**TÒA 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: 03/2020/KDTM-ST

Ngày: 01/9/2020

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

TOÀ 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: Ông Lê Quý Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Giang và ông Vũ Văn Linh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Dịu – 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 01 tháng 9 năm 2020 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 08/2020/TLST – DS ngày 26/5/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXXST – KDTM ngày 27 tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/QĐST – KDTM ngày 14/8/2020; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng S.

Địa chỉ: 266 – 268 Nam Kỳ Khởi NG, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh T, Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Đắk Hà - Ngân hàng S – Chi nhánh Kon Tum. (Theo giấy ủy quyền số 12/2020/GUQ – CNKT ngày 02/02/2020).

Địa chỉ: 297 Hùng V, thị trấn Đắk H, huyện Đắk H, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Võ Minh T1, sinh năm 1972 và bà Lê Thị L, sinh năm 1977.

Cùng trú tại: TDP4B, thị trấn Đắk H, huyện Đắk H, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 5 năm 2020, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S (gọi tắt là Sacombank) trình bày:

Ngày 28/09/2018, Ông Võ Minh T1 và Bà Lê Thị L có đặt quan hệ tín dụng với Ngân hàng S— Chi nhánh Kon Tum - PGD Đắk Hà chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng LD 1827600108 ký ngày 03/10/2018: Phương thức cấp tín dụng: Hạn mức; Hạn mức tín dụng được cấp: 700,000,000 đồng; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng; Thời hạn của từng giấy nhận nợ: 06 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh; Phương thức trả nợ: Lãi trả hàng tháng, gốc trả theo từng giấy nhận nợ.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng nêu trên ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L đã thế chấp các tài sản sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AP 652783, thửa đất số 14a, tờ bản đồ số 24. Địa chỉ thửa đất: Thôn 4, xã Đắk Mar, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đắk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 09/09/2009. Đứng tên ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AM 901142, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4B, thị trấn Đắk Hà, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đắk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 18/06/2008. Đứng tên ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số R 167928, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 24. Địa chỉ thửa đất: xã Đắk Mar, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đắk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 09/03/2000. Đứng tên ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AP 844048, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 43. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4B, thị trấn Đắk Hà, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đắk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 10/06/2009. Đứng tên ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L.

Các tài sản bảo đảm trên đã được thế chấp cho Sacombank theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1171A/2018/HĐTC/PGDDH ký ngày 04/10/2018 giữa Sacombank và ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L đã được UBND Thị trấn Đắk Hà, Huyện Đắk Hà, Tỉnh Kon Tum chứng thực, số công chứng 1699 quyền số 01-SCT/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện Đắk Hà ngày 04/10/2018. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1171B/2018/HĐTC/PGDDH ký ngày 03/10/2018 giữa Sacombank và ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L đã được UBND xã Đắk Mar, Huyện Đắk Hà, Tỉnh Kon Tum chứng thực, số công chứng 372 quyền số 03/2018-SCT/HĐ,GD; Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện Đắk Hà

ngày 04/10/2018.

Ngày 27/09/2019 ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L ký giấy nhận nợ số LD 1927000360: Số tiền nhận nợ: 700,000,000 đồng; Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh; Lãi suất: 9,5%/năm; Kỳ hạn trả nợ: 06 tháng, đến ngày 27/03/2020.

Ngày 13/11/2019 ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L yêu cầu rút bớt 01 tài sản đảm bảo: là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AP 844048, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 43. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4B, thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đăk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 10/06/2009. Đứng tên ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L. Hạn mức tín dụng sau khi rút 01 tài sản đảm bảo là: 500,000,000 đồng.

Từ ngày giải ngân đến ngày 29/02/2020 ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc: 200,000,000 đồng; tiền lãi là: 23,027,397 đồng.

Tính đến hết ngày 01/09/2020 ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L còn nợ Ngân hàng các khoản sau: Nợ gốc: 500,000,000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3,597,260 đồng; Nợ lãi quá hạn: 32.997.954. Tổng cộng: 536.595.205 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng Sacombank đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L phải trả cho Ngân hàng Sacombank tổng số tiền là 536.595.205 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

2. Trường hợp ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Sacombank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Sacombank thì ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

3. Buộc ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L phải chịu toàn bộ án phí, chi phí phát sinh.

Về phía bị đơn: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh nơi cư trú của ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L. Tuy nhiên, hiện nay ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L thường xuyên vắng mặt tại địa phương, nơi cư trú nên không thể làm việc trực tiếp được với ông bà và không thể tổng đạt được các thủ tục tố tụng. Do đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và các thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cho bị đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật.

Nhưng bị đơn ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L vẫn vắng mặt không có lý do, nên không tiến hành hòa giải được, đã gây khó khăn, kéo dài việc giải quyết vụ án. Tòa án đã làm các thủ tục niêm yết tổng đạt hợp lệ để xét xử vắng mặt đối với ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L. Tại phiên tòa hôm nay, ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng ông, bà vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã xem xét thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại Điều 30, 35, 68 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo đúng quy định tại Điều 97 BLTTDS. Tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và thủ tục hòa giải theo quy định. Trình tự thụ lý, việc cấp, gửi, tổng đạt văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát, đương sự đầy đủ đúng quy định tại Điều 195, 196 BLTTDS. Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo quy định tại Điều 203 BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn, kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Đối với bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Sacombank đề ngày 06/5/2020. Buộc ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L phải trả cho Ngân hàng Sacombank số tiền gốc và lãi tính đến ngày 01/9/2020 là: 536.595.205 đồng (Trong đó: gốc là 500.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 3.597.260 đồng. Lãi quá hạn: 32.997.945 đồng) và lãi suất phát sinh cho tới khi trả hết nợ theo lãi suất trong hợp đồng. Nếu bị đơn không trả được số tiền nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Về án phí, chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Nguyên đơn Ngân hàng Sacombank là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh tiền tệ. Bị đơn ông Võ Minh T1, bà Lê Thị L khi ký kết hợp đồng tín

dụng vay vốn để bổ sung vốn kinh doanh. Vì vậy, đây là vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L có địa chỉ tại: TDP 4B, thị trấn Đắk Hà, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum, đây là tranh chấp quan hệ giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà được quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt, Tòa án đã thực hiện tất cả các phương thức tổng đạt hợp lệ quy định tại Điều 173 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự và các văn bản tố tụng khác cho bị đơn theo địa chỉ ghi trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Do bị đơn vắng mặt tại phiên tòa ngày 14/8/2020 Tòa án đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Quyết định hoãn phiên tòa đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng bị đơn vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung vụ án*: Qua lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đã đủ cơ sở để khẳng định:

Giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L có ký kết Hợp đồng tín dụng LD 1827600108 ký ngày 03/10/2018 là có thật. Đây là hợp đồng giao dịch dân sự có bảo đảm, ký kết đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức, nội dung được quy định theo Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 và Luật các tổ chức tín dụng 2010. Theo đó, việc nguyên đơn với bị đơn có ký kết Hợp đồng tín dụng là trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Hai bên đã thỏa thuận về phương thức thanh toán số tiền gốc và lãi suất đã được ghi trong hợp đồng. Mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn kinh doanh. Khi ký kết hợp đồng bị đơn còn thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn để bảo đảm khoản tiền vay, công chứng tại UBND thị trấn Đắk Hà, UBND xã Đắk Mar huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Hà. Nên khi ký giao kết hợp đồng tín dụng là hợp pháp đúng trình tự và đảm bảo về mặt hình thức. Do vậy, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết như trong hợp đồng tín dụng.

[4] Xét Hợp đồng tín dụng LD 1827600108 ký ngày 03/10/2018 ký kết giữa Ngân hàng Sacombank với ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L; Giấy nhận nợ số LD 1927000360 ngày 27/09/2019. Theo đó, Ngân hàng Sacombank đã cho ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L vay tổng số tiền là 700,000,000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 03 tháng đầu 9,5%/năm, lãi suất tại thời điểm tháng thứ 04 kể từ ngày ký giấy nhận nợ, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo

lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng biên độ 3,2%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất tháng đầu tiên và được Sacombank điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn trả nợ: 06 tháng, đến ngày 27/03/2020; Kỳ trả lãi: ngày 01 hàng tháng. Từ ngày giải ngân đến ngày 29/02/2020 ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi là: 23,027,397 đồng, gốc: 200,000,000 đồng. Đến hạn thanh toán cả gốc và lãi nhưng bị đơn đã vi phạm hợp đồng, không chịu thanh toán số tiền vay theo quy định trong hợp đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải thanh toán số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 01/9/2020, tổng cộng là 536.595.205 đồng (Trong đó, số tiền gốc 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn là 3.597.260 đồng; Lãi quá hạn: 32.997.945 đồng) và tiếp tục tính lãi suất theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ, nếu không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị các cơ quan có thẩm quyền để xử lý nợ là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc bị đơn có ký Hợp đồng tín dụng như nguyên đơn cung cấp là đúng sự thật. Bởi vì, nguyên đơn đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ có liên quan đến số nợ như: Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các loại giấy tờ khác có liên quan được thể hiện trong hồ sơ vụ án là đầy đủ, đúng pháp luật. Do đó, ngân hàng làm đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ gốc và tiền lãi phát sinh cho đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ; Vì vậy, cần áp dụng Điều 4 Luật thương mại 2005; các Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; các Điều 463; 466 của Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Xét các hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1171A/2018/HĐTC/PGDDH ký ngày 04/10/2018 đã được UBND Thị trấn Đắk Hà, Huyện Đắk Hà, Tỉnh Kon Tum chứng thực, số công chứng 1699 quyền số 01-SCT/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện Đắk Hà ngày 04/10/2018. Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AM 901142, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4B, thị trấn Đắk Hà, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đắk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 18/06/2008. Và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AP 844048, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 43. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4B, thị trấn Đắk Hà, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đắk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 10/06/2009 mang tên ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1171B/2018/HĐTC/PGDDH ký ngày 03/10/2018 đã được UBND xã Đắk Mar, Huyện Đắk Hà, Tỉnh Kon Tum chứng thực, số công chứng 372 quyền số 03/2018-SCT/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện Đắk Hà ngày 04/10/2018. Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy

chứng nhận Quyền sử dụng số AP 652783, thửa đất số 14a, tờ bản đồ số 24. Địa chỉ thửa đất: Thôn 4, xã Đăk Mar, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đăk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 09/09/2009. Và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số R 167928, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 24. Địa chỉ thửa đất: xã Đăk Mar, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đăk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 09/03/2000 mang tên ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L. Ngày 13/11/2019 ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L yêu cầu rút bớt 01 tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AP 844048, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 43. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4B, thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đăk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 10/06/2009 và đã được Ngân hàng đồng ý giải chấp.

Tại hồ sơ vụ án đã thể hiện bị đơn ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L có Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng thế chấp đều được chứng thực theo quy định và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đăk Hà. Như vậy, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất là hợp pháp nên có giá trị đảm bảo thi hành. Do đó, hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật và được chấp nhận khi bị đơn không trả được số tiền vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn là đúng pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp là thửa đất số 14a, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AP 652783 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số R 167928. Địa chỉ các thửa đất: Thôn 4, xã Đăk Mar, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum. Diện tích được cấp theo các giấy chứng nhận là $4250m^2 + 5032m^2 = 9282m^2$. Tuy nhiên, với kết quả khi tiến hành đo đạc thực tế thì tổng diện tích đo đạc được là $7246,1m^2$ (chênh lệch so với diện tích thể hiện tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là $2035,9m^2$). Về sự chênh lệch này Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đăk Hà trả lời là do tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trước đây tại 02 thửa đất nêu trên được đo đạc và tính toán bằng phương pháp thủ công nên có sự sai số, ngoài ra quá trình sử dụng đất có sự biến động dân đến diện tích giảm. (Theo công văn số 129/CV – VPDKĐĐ ngày 22 tháng 7 năm 2020). Như vậy, đất thực tế và đất trong Quyết định cấp có chênh lệch lớn đã này sinh các vấn đề bất cập trong công tác quản lý đất đai tại địa phương. Do vậy, HĐXX kiến nghị đối với Ủy ban nhân huyện Đăk Hà, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Kon Tum chỉ đạo các cơ quan chuyên môn kịp thời, khắc phục, tránh gây thiệt hại cho người sử dụng đất và đề phòng các tranh chấp dân sự về đất, tranh chấp hành chính phức tạp có thể phát sinh về sau.

[6] Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Theo đó, số tiền án phí là: 20.000.000 đồng + [(536.595.205 đồng –

400.000.000. đồng) x 4%] = 25.463.808 đồng. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đ (*năm triệu đồng*), bị đơn ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L phải chịu toàn bộ và có trách nhiệm hoàn trả cho ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; Khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 3 Điều 144, Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 4 Luật thương mại 2005; Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 299, 317, 323, 357, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 27 Luật Hôn nhân gia đình; Điều 6; Điều 18; khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” đề ngày 06/5/2020.

[1] Buộc ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L phải liên đới trả cho Ngân hàng S tổng số tiền 536.595.205 đồng (*Năm trăm ba mươi sáu triệu năm trăm chín mươi lăm ngàn hai trăm lẻ năm đồng*). Trong đó: tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*); lãi trong hạn là 3.597.260 đồng (*Ba triệu năm trăm chín bảy nghìn hai trăm sáu mươi đồng*), lãi quá hạn là 32.997.945 đồng (*Ba mươi hai triệu chín trăm chín bảy ngàn chín trăm bốn lăm đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L không trả đủ số tiền cho Ngân hàng S thì Ngân hàng S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1171A/2018/HĐTC/PGDDH ký ngày 04/10/2018 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 901142, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 4B, thị trấn Đắk Hà, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đắk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 18/06/2008 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1171B/2018/HĐTC/PGDDH ký ngày 03/10/2018 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 652783, thửa đất số 14a, tờ bản đồ số 24. Địa chỉ thửa đất: Thôn 4, xã Đắk Mar, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đắk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 09/09/2009; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số R 167928, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 24. Địa chỉ thửa đất: Thôn 4, xã Đắk Mar, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum, được UBND huyện Đắk Hà tỉnh Kon Tum cấp ngày 09/03/2000 mang tên ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng S có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01/9/2020) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. 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 S thì lãi suất mà ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng Sacombank theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Sacombank.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L phải chịu toàn bộ và có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng Sacombank.

[3] Về án phí: Buộc ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L phải chịu số tiền 25.463.808 đồng (*Hai lăm triệu bốn trăm sáu ba ngàn tám trăm lẻ tám đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Sacombank không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Sacombank số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum là 12.242.000 đồng (*Mười hai triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn đồng*) theo biên lai số AA/2016/0004256 ngày 26/5/2020.

[4] Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án (01/9/2020) nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án để xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đồng bị đơn ông Võ Minh T1 và bà Lê Thị L vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 qui định tại các Điều 6; 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND huyện Đăk Hà;
- Chi cục THADS huyện Đăk Hà
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Lê Quý Nhân