

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PLEIKU
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 10/2020/KDTM-ST

Ngày: 30-9-2020

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 PLEIKU, TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Vũ Đình Nguyên**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Nghiêm Thế Hùng**

2. Bà **Hồ Thị Ánh**

Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Ngọc Hà** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Pleiku.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:* Bà **Trịnh Thị Ngọc Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại: Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2020/TLST-KDTM ngày 22 tháng 5 năm 2020 về: “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2020/QĐXXST-KDTM ngày 21 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng N.

Địa chỉ trụ sở: Số 198 đường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nam Ng – Chức vụ: Phó trưởng Phòng khách hàng – Chi nhánh Ngân hàng N. Địa chỉ: Số 737 đường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền số: 15/ UQ-NHNT.BGL ngày 13-5-2020). Có mặt

2. **Bị đơn:** Ông Phan Minh Ph, sinh năm 1969 và bà Trần Thị Thu Th, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 60 đường L, Thôn 1, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ông Ph có mặt, bà Th vắng mặt.

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

- Anh Phan Minh H1 và chị Hoàng Thị V;

- Ông Trịnh Công H2 và bà Phan Thị M;

- Anh Phan Minh Q và chị Lê Thị O;

- Bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T;

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 4 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là Ngân hàng N do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Nam Ng trình bày:

Ngân hàng N - Chi nhánh Bắc Gia Lai và ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th có ký kết Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 793/19/CT/BGL ngày 04 tháng 4 năm 2019 với các nội dung chính như sau:

- Số tiền cho vay: 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).
- Mục đích vay vốn: Mua bán và chăm sóc cà phê.
- Thời gian vay vốn: 11 tháng, kể từ ngày rút vốn (ngày 05-4-2019 nhận nợ 700.000.000đồng và ngày 08-4-2019 nhận nợ 200.000.000đồng).
- Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay là 9,5%/năm (Lãi suất cho vay được xác định, cố định và ghi trên từng giấy nhận nợ tại ngày rút vốn theo lãi suất thông báo của Ngân hàng N- Chi nhánh Bắc Gia Lai).
- Lãi suất quá hạn là 130% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc bị quá hạn.
- Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 0%/năm
- Ngày giải ngân vốn vay: Ngày 05-4-2019, số tiền nhận nợ là 700.000.000đồng, ngày đến hạn là ngày 05-3-2020. Ngày 08-4-2019, số tiền nhận nợ là 200.000.000đồng, ngày đến hạn là ngày 08-3-2020.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th đã sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của mình thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 04/04A/NHNT gồm: Thửa đất số: 144A, 248, tờ bản đồ số 26, diện tích đất thế chấp: 4.616,0 m², tại: Thôn 1, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q 688242 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16-12-1999.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th chưa trả tiền lãi và tiền gốc vay của hợp đồng tín dụng nên đã chuyển nợ quá hạn. Tính đến ngày 30-9-2020, tiền lãi phát sinh như sau:

- Đối với số tiền nhận nợ 700.000.000đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 5.607.523đồng và tiền lãi quá hạn từ ngày 06-3-2020 đến ngày 30-9-2020 là 49.501.507đồng.
- Đối với số tiền nhận nợ 200.000.000đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 1.821.918đồng và tiền lãi quá hạn từ ngày 10-3-2020 đến ngày 30-9-2020 là 13.872.603đồng.

Vì vậy, Ngân hàng N yêu cầu ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th phải trả số tiền vay và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 30-9-2020 số tiền tổng cộng là: 970.803.551đồng, trong đó: Nợ gốc 900.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 7.429.441đồng và nợ lãi quá hạn là 63.374.110đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi trả hết nợ của Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 793/19/CT/BGL ngày 04 tháng 4 năm 2019.

Trường hợp ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th không trả được nợ của hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng N yêu cầu được xử lý toàn bộ tài sản của ông Ph và bà Th đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 04/04A/NHNT ngày 04-4-2019.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Phan Minh Ph trình bày:

Ông Phan Minh Ph thừa nhận ông Ph và bà Trần Thị Thu Th có vay tiền theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 793/19/CT/BGL ngày 04 tháng 4 năm 2019 và thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 04/04A/NHNT gồm: Thửa đất số: 144A, 248, tờ bản đồ số 26, diện tích đất thế chấp: 4.616,0 m², tại: Thôn 1, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q 688242 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16-12-1999 như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông Ph và bà Th không trả được khoản vay này. Do đó, ông Ph đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho ông Ph bán các tài sản thế chấp để có tiền trả nợ. Trường hợp ông Ph không tự bán được tài sản, ông Ph đồng ý giao tài sản cho ngân hàng để xử lý theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 18 tháng 8 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Thị V và anh Phan Minh H1; bà Phan Thị Th1, bà Phan Thị M trình bày:

Chị Hoàng Thị V và anh Phan Minh H1 là vợ chồng, bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T là vợ chồng, bà Phan Thị M và ông Trịnh Công H2 là vợ chồng. Anh H1, bà Th1, bà M là em ruột của ông Ph.

Chị Hoàng Thị V và anh Phan Minh H1 quản lý sử dụng phần diện tích đất là 240 m² thuộc thửa đất số 144A, tờ bản đồ số 26 và toàn bộ tài sản trên đất này thuộc quyền sở hữu của anh H1 và chị Vân.

Bà Phan Thị M và ông Trịnh Công H2 quản lý, sử dụng phần diện tích đất là 2.944m² thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 26 và toàn bộ tài sản trên đất này thuộc quyền sở hữu của ông Hảo và bà M.

Bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T quản lý, sử dụng phần diện tích đất là 227 m² thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 26 và toàn bộ tài sản trên đất này thuộc quyền sở hữu của bà Th1 và ông Tuấn.

Chị Hoàng Thị V và anh Phan Minh H1; bà Phan Thị Th1, bà Phan Thị M đều không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xem xét đến quyền lợi của mình.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ: Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập để tham dự phiên tòa nhưng bị đơn là bà Trần Thị Thu Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Dương Ngọc T, ông Trịnh Công H2, anh Phan Minh Q và chị Lê Thị O vắng mặt và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08 tháng 7 năm 2020, Biên bản xác minh ngày 08 tháng 7 năm 2020 và ngày 18 tháng 8 năm 2020 đối với các thửa đất là tài sản thế chấp xác định:

Ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th đang quản lý sử dụng một phần diện tích đất là 912m² của thửa đất số 144A và tài sản trên đất gồm: Nhà chính nhà xây có diện tích 84m² và 02 nhà tạm có diện tích (46m² + 38m²) và 01 nhà vệ sinh

có diện tích 6m^2 ; 01 sân bê tông có diện tích 154m^2 ; 01 giếng đào có đường kính $1,2\text{m} \times 25\text{m}$; **cổng có diện tích $9,8\text{m}^2$; tường rào diện tích $154,6\text{m}^2$.**

Anh Phan Minh H1 và chị Hoàng Thị V đang quản lý sử dụng phần diện tích đất còn lại là 240m^2 và tài sản trên đất gồm: 01 nhà chính có diện tích 84m^2 ; 01 nhà tạm có diện tích 50m^2 ; 01 sân bê tông có diện tích 72m^2 ; cổng có diện tích $7,05\text{m}^2$; tường rào trụ bê tông bọc thép B40 có diện tích $99,4\text{m}^2$.

Ông Trịnh Công H2 và bà Phan Thị M quản lý, sử dụng diện tích đất là 2.944m^2 và tài sản trên đất gồm: 01 nhà chính có diện tích 112m^2 ; 01 nhà tạm có diện tích 23m^2 ; 01 cổng sắt có diện tích $9,6\text{m}^2$; 01 giếng đào có kích thước $1\text{m} \times 30\text{m}$; 01 hàng rào B40 có chiều dài 27m , cao $1,9\text{m}$.

Anh Phan Minh Q và chị Lê Thị O quản lý, sử dụng diện tích đất là 226m^2 và tài sản trên đất gồm: 01 nhà chính có diện tích 54m^2 ; 03 nhà tạm có diện tích 65m^2 ; sân bê tông có diện tích 106m^2 ; 01 hàng rào B40 có diện tích $20,59\text{m}^2$.

Bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T quản lý, sử dụng diện tích đất là 227m^2 và tài sản trên đất gồm: 01 nhà chính có diện tích 124m^2 ; 02 nhà tạm có diện tích 54m^2 ; 01 sân bê tông có diện tích 44m^2 ; 01 cổng sắt có diện tích $4,8\text{m}^2$; tường rào B40 có diện tích $91,39\text{m}^2$.

Tại phiên tòa, bị đơn là ông Phan Minh Ph trình bày:

Ông Ph xác định ông có mối quan hệ với bà Trần Thị Thu Th là vợ chồng. Mối quan hệ với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Anh Phan Minh H1 và chị Hoàng Thị V là vợ chồng, ông Trịnh Công H2 và bà Phan Thị M là vợ chồng, anh Phan Minh Q và chị Lê Thị O là vợ chồng, bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T là vợ chồng; trong đó anh H1, bà M, ông Q và bà Th1 đều là em ruột của ông Ph.

Về nguồn gốc của tài sản thế chấp, ông Ph thừa nhận các thửa đất số: 144A và 248, tờ bản đồ số 26, diện tích đất thế chấp: $4.616,0\text{m}^2$ có nguồn của cha mẹ để lại hiện do ông Ph đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ph thống nhất với nội dung của Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08 tháng 7 năm 2020, Biên bản xác minh ngày 08 tháng 7 năm 2020 và ngày 18 tháng 8 năm 2020 là các tài liệu được công bố tại phiên tòa; thừa nhận đất và tài sản trên đất do các em của ông Ph là vợ chồng anh Phan Minh H1 và chị Hoàng Thị V, vợ chồng ông Trịnh Công H2 và bà Phan Thị M, vợ chồng anh Phan Minh Q và chị Lê Thị O, vợ chồng bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T quản lý sử dụng và sở hữu tài sản trên đất như nội dung của các Biên bản xem xét, thẩm định tại và Biên bản xác minh.

Ông Ph thống nhất còn nợ tiền Ngân hàng N như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và ông Ph đề nghị ngân hàng cho ông Ph hạn cuối đến ngày 15 tháng 11 năm 2020 sẽ bán được tài sản và trả hết nợ của hợp đồng tín dụng; nếu không được ông Ph đồng ý giao các tài sản thế chấp để ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là $5.800.000$ đồng, ông Ph đồng ý thanh toán lại cho ngân hàng số tiền này. Tuy nhiên, do điều kiện khó khăn nên nếu được ông Ph đề nghị ngân hàng chịu một nửa số tiền này.

Tại phiên tòa nguyên đơn là Ngân hàng N do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Nam Ng trình bày:

Ngân hàng nhất trí với đề nghị của ông Ph và cho ông Ph hạn cuối đến ngày 15 tháng 11 năm 2020 phải trả hết nợ của hợp đồng tín dụng nếu không được ông Ph phải giao các tài sản thế chấp để ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật. Ngân hàng đồng ý chịu một nửa số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:

* Về tuân theo pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án trong quá trình giải quyết vụ án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Bị đơn và người có quyền lợi, liên quan không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn là chị Th1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại các phiên họp và phiên hòa giải; vắng mặt tại phiên tòa và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Về nội dung vụ án:

Đề nghị xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân thành phố Pleiku nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Hợp đồng tín dụng được các đương sự ký kết giữa một bên là cá nhân có đăng ký kinh doanh (hộ kinh doanh) với một bên là tổ chức tín dụng; mục đích vay vốn: Phục vụ hoạt động kinh doanh: Làm kinh tế gia đình (mua bán hàng nông sản). Do đó, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai nên Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Bị đơn là bà Trần Thị Thu Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phan Minh Q và chị Lê Thị O đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phan Minh H1 và chị Hoàng Thị V, ông Trịnh Công H2 và bà Phan Thị M, bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và

Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 793/19/CT/BGL ngày 04 tháng 4 năm 2019, giữa: Ngân hàng N - Chi nhánh Bắc Gia Lai và ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th được giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền ký kết, về nội dung và hình thức của hợp đồng. Vì vậy, các Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ buộc các bên giao kết phải thực hiện.

Các hợp đồng tín dụng nêu trên hiện tại vẫn do Ngân hàng N quản lý, chưa bán hoặc chuyển giao quyền đòi nợ cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Do vậy, Ngân hàng N có quyền khởi kiện đòi nợ đối với tranh chấp của hợp đồng tín dụng này.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Phan Minh Ph thừa nhận còn nợ tiền gốc và lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng này; bị đơn là bà Trần Thị Thu Th không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định ông Ph và bà Th chưa trả được nợ gốc và còn nợ lãi vay của hợp đồng tín dụng. Vì vậy, ông Ph và bà Th đã vi phạm thời hạn trả nợ gốc và trả lãi tiền vay quy định tại Điều 6 của Hợp đồng tín dụng nên đã xâm phạm đến quyền lợi của ngân hàng.

Căn cứ vào Điều 280, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th phải trả toàn bộ số tiền gốc của Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 793/19/CT/BGL ngày 04 tháng 4 năm 2019 số tiền là 900.000.000đồng và tiền lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng này.

[3] Về lãi suất:

Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 793/19/CT/BGL ngày 04 tháng 4 năm 2019, lãi suất cho vay trong hạn là: 9,5%/năm (Lãi suất cho vay được xác định, cố định và ghi trên từng giấy nhận nợ tại ngày rút vốn theo lãi suất thông báo của Ngân hàng N- Chi nhánh Bắc Gia Lai); lãi suất quá hạn là 130% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc bị quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 0%/năm

Thỏa thuận về lãi suất này là phù hợp với quy định tại Điều 13 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 đối với khách hàng và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng Vietcombank, buộc ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th phải trả tiền lãi tính đến ngày 30-9-2020 là có căn cứ nên được chấp nhận; số tiền lãi số tiền phải trả là 970.803.551đồng.

[4] Xét yêu cầu buộc ông Ph và bà Th phải tiếp tục chịu tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng.

Theo Án lệ số [08/2016/AL](#) về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được công bố theo [Quyết định số: 698/QĐ-CA](#) ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: “Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài

khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 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". Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý nêu trong án lệ. Vì vậy, áp dụng Án lệ số 08/2016/AL, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu buộc ông Ph và bà Th phải tiếp tục chịu tiền lãi tiếp tục phát sinh **kể từ ngày 01-10-2020** cho đến khi trả hết nợ của Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 793/19/CT/BGL ngày 04 tháng 4 năm 2019.

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Qua xem xét Hợp đồng thế chấp số: 04/04A/NHNT ngày 04-4-2019, Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; được công chứng và đăng ký thế chấp phù hợp với quy định của Điều 4, Điều 5 Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 298, Điều 319, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự.

Về nguồn gốc tài sản thế chấp là: Thửa đất số: 144A, 248, tờ bản đồ số 26, diện tích đất thế chấp: 4.616,0 m², tại: Thôn 1, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q 688242 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16-12-1999, tại phần thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thể hiện: “Ngày 30-01-2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Pleiku xác nhận thửa đất số 144A+248, tờ bản đồ số 26 đã chuyển quyền sử dụng đất diện tích 4616m² cho ông Phan Minh Ph theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số: 05936/02 VP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Pleiku tỉnh Gia Lai công chứng **ngày 14-12-2011**. Giấy chứng nhận hết diện tích”. Do đó, ông Ph trình bày về nguồn gốc tài sản thế chấp là có căn cứ nên được chấp nhận. Vì vậy thửa đất số: 144A và 248, tờ bản đồ số 26, diện tích đất thế chấp: 4.616,0 m² là tài sản thế chấp.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08 tháng 7 năm 2020 và ngày 18 tháng 8 năm 2020 thì ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th đang quản lý sử dụng một phần diện tích đất là 912m² thuộc thửa đất số 144A, tờ bản đồ số 26 và tài sản trên đất; **đối với phần diện tích đất còn lại** là 240 m² của thửa đất số 144A và thửa đất số 248 do anh Phan Minh H1 và chị Hoàng Thị V, ông Trịnh Công H2 và bà Phan Thị M, bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T, anh Phan Minh Q và chị Lê Thị O quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất.

Ông Ph xác định các tài sản trên diện tích đất là 912m² là tài sản của ông Ph và bà Th. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có ý kiến gì đối với nội dung này. Vì vậy, căn cứ khoản 3

Điều 318 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tài trên đất này thuộc tài sản thế chấp.

Đối với các tài sản trên đất còn lại, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Thị V và anh Phan Minh H1, bà Phan Thị Th1, bà Phan Thị M xác định tài sản trên đất do mình quản lý sử dụng là tài sản của vợ chồng chị V và anh H1, vợ chồng bà Th1 và ông T, vợ chồng bà M và ông H2. Theo biên bản xác minh ngày 08-7-2020, xác định các hộ gia đình gồm vợ chồng anh H1 và chị V, vợ chồng ông H2 và bà M, vợ chồng bà Th1 và ông T, vợ chồng anh Q và chị O đều sinh sống, có đăng ký hộ khẩu thường trú và có nhà trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Ph thừa nhận tài sản trên đất là của những người này và nguyên đơn không có ý kiến phản đối về nội dung này. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định các tài sản gắn liền với diện tích đất 240 m² của thửa đất số 144A và thửa đất số 248 thuộc quyền sở hữu của người quản lý sử dụng đất là anh Phan Minh H1 và chị Hoàng Thị V, ông Trịnh Công H2 và bà Phan Thị M, bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T, anh Phan Minh Q và chị Lê Thị O..

Theo Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp 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 thì:

“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...”

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).”

Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý nêu trong án lệ. Vì vậy, áp dụng Án lệ số 11/2017/AL, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định Hợp đồng thế chấp số: 04/04A/NHNT ngày 04-4-2019 có hiệu lực pháp luật nên yêu cầu của ngân hàng đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp được chấp nhận; trong trường hợp ông Ph và bà Th không trả nợ vay, ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với anh Phan Minh H1 và chị Hoàng Thị V, ông Trịnh Công H2 và bà Phan Thị M, anh Phan Minh Q và chị Lê Thị O, bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T là người có tài sản trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện đang quản lý, sử dụng nếu họ có nhu cầu.

[6] Tại phiên tòa các đương sự có mặt đã thống nhất được các nội dung:

Ngân hàng nhất trí cho ông Ph và bà Th hạn cuối đến ngày 15 tháng 11 năm 2020 phải trả hết nợ của hợp đồng tín dụng và đồng ý chịu một nửa số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Việc thống nhất thỏa thuận các nội dung này là tự nguyện; nội dung không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và ghi nhận nội dung này. Do đó, thời hạn trả tiền của hợp đồng tín dụng là đến ngày 15 tháng 11 năm 2020, ông Ph và bà Th phải **trả toàn bộ số tiền nợ vay**; số tiền chi phí tố tụng ông Ph và bà Th phải thanh toán cho ngân hàng là 2.900.000đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 280 khoản 1 Điều 466; Điều 298, khoản 3 Điều 318, Điều 319, Điều 501, Điều 502; Điều 130 và Điều 408 của Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4 và Điều 5 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo; Điều 13 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 đối với khách hàng;

- Áp dụng Án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16-5-2013 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Áp dụng Án lệ số: 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp từ Quyết định giám đốc thẩm số: 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01-3-2017 được công bố theo Quyết định số: 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 92, **Điều 157, Điều 158**, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th phải trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 793/19/CT/BGL ngày 04 tháng 4 năm 2019 tổng

cộng số tiền là: 970.803.551đ (Chín trăm bảy mươi triệu, tám trăm lẻ ba nghìn, năm trăm năm mươi một đồng); trong đó: Số tiền nợ gốc là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), tiền nợ lãi trong hạn là 7.429.441đ (Bảy triệu, bốn trăm hai mươi chín nghìn, bốn trăm bốn mươi một đồng) và nợ lãi quá hạn là 63.374.110đ (Sáu mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi tư nghìn, một trăm mười đồng).

Kể từ ngày 01-10-2020, ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng 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 ông Ph và bà Th 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.

Thời hạn trả tiền: Đến ngày 15-11-2020, ông Ph và bà Th phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng.

2. Trong trường hợp ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th không trả được số nợ nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán tài sản của ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 04/04A/NHNT đối với tài sản:

- Thừa đất số: 144A, 248, tờ bản đồ số 26, diện tích đất thế chấp: 4.616,0 m², tại: Thôn 1, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q 688242 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16-12-1999.

Tài sản gắn liền với đất: Nhà chính nhà xây có diện tích 84m² và 02 nhà tạm có diện tích (46m² + 38m²) và 01 nhà vệ sinh có diện tích 6m²; 01 sân bê tông có diện tích 154m²; 01 giếng đào có đường kính 1,2m x 25m; Cổng có diện tích 9,8m²; Tường rào diện tích 154,6m².

Anh Phan Minh H1 và chị Hoàng Thị V được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 144A, tờ bản đồ số 26 nêu có nhu cầu.

Ông Trịnh Công H2 và bà Phan Thị M, anh Phan Minh Q và chị Lê Thị O, bà Phan Thị Th1 và ông Dương Ngọc T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 248, tờ bản đồ số 26 nếu có nhu cầu.

3. Ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th phải trả cho Ngân hàng N số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 2.900.000.000đ (Hai triệu, chín trăm nghìn đồng).

4. Về án phí: Ông Phan Minh Ph và bà Trần Thị Thu Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch số tiền là 41.124.107đ (Bốn mươi một triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn, một trăm lẻ bảy đồng).

Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.917.992đ (Mười chín triệu, chín trăm mười bảy nghìn, chín trăm chín mươi hai đồng) theo biên lai số 0005020 ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

5. Nguyên đơn và bị đơn là ông Phan Minh Ph có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn là bà Trần Thị Thu Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

6. Bản án này 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Tp Pleiku;
- Chi cục THADS Tp Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Vũ Đình Nguyên