

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĂN CHẤN
TỈNH YÊN BÁI**

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

Bản án số: 01/2021/KDTM-ST
Ngày: 20-7-2021
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN CHẤN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Nguyễn Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Hồng Ngọc.

2. Ông Trần Mạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Tiến Thành – Thư ký tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Chấn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Văn Chấn tỉnh Yên Bái xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2021/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 49/2021/DSST-TB ngày 02 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 2, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T V T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông C N T – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện V Yên Bái. Ông T ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Hải H – Phó giám đốc. Bà H có mặt.

2. Bị đơn:

- Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1988, trú tại thôn Q, xã P, thị xã L, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn:

- Anh Lò Đức L, sinh năm 1983 trú tại thôn Q, xã P, thị xã L, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Trường Q, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn Cầu Thia, xã P, thị xã L, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974, địa chỉ: Thôn Cầu Thia, xã P, thị xã L, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

- Ông Cầm Văn L, sinh năm 1963, địa chỉ: Thôn Lọng, xã P, thị xã L, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960, địa chỉ: Thôn Lọng, xã P, thị xã L, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của Ngân hàng N nộp tại Tòa án ngày 04/12/2020 và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 01/3/2018 chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1988, trú tại thôn Q, xã P, thị xã L (trước đây xã P thuộc huyện Văn Chấn), tỉnh Yên Bái cùng chồng là Lò Đức L, sinh năm 1983 cùng trú tại địa chỉ trên đã làm thủ tục đề nghị vay 600.000.000 đồng tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Văn Chấn Yên Bái (sau đây gọi là ngân hàng) với mục đích vay để kinh doanh xây, xát, buôn bán hàng nông sản. Ngày 01/03/2018 giữa ngân hàng và chị Nguyễn Thị T đã ký kết hợp đồng tín dụng số 011/HĐTD để vay số tiền 600.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận như sau: lãi suất trong hạn 9%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% của lãi trong hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm đối với số tiền lãi nợ. Cùng với đó các bên đã ký hợp đồng số 011/HĐTC thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của khoản vay, cụ thể các tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất 9186m² trong đó có 400m² đất ở, 5408m² đất trồng cây lâu năm, 3378m² đất nuôi thủy sản, thửa đất thuộc thôn Q, xã P đã được Ủy ban nhân dân huyện Văn Chấn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2017 và 01 nhà xây 1 tầng gắn liền với quyền sử dụng thửa đất đó (theo giấy CNQSDĐ được thế chấp thì đất nuôi thủy sản có 2 diện tích khác nhau bao gồm 1 diện tích 3011m² và 1 diện tích 377m²), trước đó anh Lò Đức L đã ủy quyền cho Chị T thực hiện việc ký kết hợp đồng vay tiền và ký hợp đồng thế chấp tài sản. Cùng ngày 01/3/2018 ngân hàng đã giải ngân số tiền 400.000.000 đồng với thời hạn trả nợ 25/12/2018. Ngày 05/3/2018 tiếp tục giải ngân nốt số tiền 200.000.000 đồng cùng với thời hạn trả nợ là ngày 25/12/2018. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ Chị T và anh L trốn tránh, không hợp tác, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm, không trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận. Tính đến 02/12/2020 Chị T còn nợ ngân hàng 765.156.200 đồng gồm 600.000.000 đồng

tiền nợ gốc và 165.156.200 đồng tiền lãi trong hạn + lãi quá hạn. Ngân hàng đề nghị Tòa án:

- Tuyên buộc chị Nguyễn Thị T và anh Lò Đức L thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi tạm tính đến 02/12/2020 với tổng số tiền là 765.156.200 đồng.

- Buộc Chị T và anh L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ 03/12/2020 cho đến khi trả hết nợ gốc cho ngân hàng.

- Đề nghị tuyên nếu Chị T và anh L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay khi bản án/quyết định có hiệu lực thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

- Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Chị T và anh L để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình ngân hàng đã cung cấp cùng đơn khởi kiện các tài liệu chứng cứ sau: Hợp đồng tín dụng số 011/HĐTD ngày 01/3/2018; Giấy nhận nợ ngày 01/3/2018; Giấy nhận nợ ngày 05/3/2018; Hợp đồng thế chấp số 011/HĐTC ngày 01/3/2018; tờ chứng thực hợp đồng thế chấp; Giấy ủy quyền số 011/GUQ ngày 01/3/2018; Hợp đồng ủy quyền số 011/HĐUQ ngày 01/3/2018; tờ chứng thực hợp đồng ủy quyền; Bản sao Giấy chứng nhận QSDĐ số 02469; Bản sao sổ hộ khẩu chủ hộ Lò Đức L; Bản sao giấy chứng minh nhân dân Lò Đức L và Nguyễn Thị T; Bảng kê gốc và lãi.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt các văn bản có liên quan cho chị Nguyễn Thị T và anh Lò Đức L theo địa chỉ nơi cư trú tại thôn Q, xã P nhưng không thực hiện được do Chị T và anh L vắng mặt tại nơi cư trú. Tòa án đã niêm yết các văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Xác minh tại nơi cư trú của Chị T và anh L được trưởng thôn Q cung cấp tuy có hộ khẩu tại thôn Q nhưng anh L và Chị T không thấy có mặt tại địa phương, xác minh tại Công an xã P được cung cấp anh L và Chị T vẫn đăng ký nhân khẩu thường trú tại thôn Q, xã P, thị xã L chưa chuyển hộ khẩu đi nơi khác.

Ngày 25/02/2021 anh Lò Đức L có mặt tại Tòa án trình bày về việc vợ, chồng anh vay tiền tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Văn Chấn, Yên Bái như sau: Ngày 01/3/2018 anh L ủy quyền cho vợ là chị Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với ngân hàng vay số tiền 600.000.000 đồng để kinh doanh, lãi suất anh L không nắm rõ vì đã ủy quyền cho vợ. Vợ, chồng có dùng tài sản là nhà và đất tại thôn Q, xã P để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của khoản vay. Nhà và đất đó hiện đang do bà Nguyễn Thị T trú tại thôn Cầu Thia, xã P quản lý, sử dụng. Thực tế khu đất bà T đang quản lý có 2 thửa đất được cấp 2 giấy chứng nhận QSDĐ khác nhau, 1 thửa đã chuyển nhượng cho bà T, 1 thửa thế chấp cho ngân hàng, thửa thế chấp cho

ngân hàng có nhà, ao, lối đi vào. Về phương án giải quyết anh L có ý kiến sẽ ủy quyền cho em trai thay mặt giải quyết.

Cũng tại buổi làm việc ngày 25/2/2021 anh L cung cấp địa chỉ nơi đang tạm trú của anh L và Chị T là số 176/15/23 Trương Công Định, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tòa án đã tiến hành triệu tập anh L và Chị T về giải quyết và gửi theo địa chỉ anh L cung cấp nhưng cơ quan bưu chính hoàn trả do không có tên anh L và Chị T tại địa chỉ trên (Bưu điện ghi lý do hoàn “Đúng số, không tên người nhận”)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị T trình bày: Khoảng năm 2017, 2018 ông Q và bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của anh L và Chị T tại thôn Q, xã P với giá 1,8 tỷ đồng, khi nhận chuyển nhượng có làm thủ tục tại UBND xã P, khi ông Q nhận đất có mặt ông Trần Quốc Dương công chức địa chính xã P, khi đó anh L có nói rõ thửa đất chuyển nhượng cho ông Q bà T có 02 ngôi nhà (01 nhà xây, 01 nhà gỗ) và 02 ao, toàn bộ tổng diện tích 17ha. Ngày 18/5/2021 ông Q giao nộp cho tòa án 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 02316 cấp ngày 17/5/2017; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị T – anh Lò Đức L với bà Nguyễn Thị T - ông Nguyễn Trường Q với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số CH 02316 do UBND huyện Văn Chấn cấp ngày 17/5/2017 với diện tích 173.400 m², hợp đồng được chứng thực tại UBND xã P; 01 bản pho to biên bản bàn giao sổ đỏ cùng đất rừng, nhà ở, ao cá, cây ăn quả. Ông Q cho rằng không có liên quan đến việc vay tiền của Chị T và anh L với ngân hàng nên không có ý kiến gì.

Xác minh trình bày của ông Q, bà T, Tòa án đã gặp ông Trần Quốc Dương là công chức địa chính xã P được ông D cung cấp thông tin như sau: Khoảng tháng 9, tháng 10/2018 ông D có đi cùng anh L, ông Q vào khu đất của anh L chuyển nhượng cho ông Q tại thôn Q, xã P, khi vào giao đất ông D không biết anh L nói gì với ông Q nhưng ông D có nói phần đất anh L chuyển nhượng cho ông Q không có 2 ngôi nhà và 02 cái ao, ông D nói điều này là vì ông D là cán bộ địa chính lâu năm ở xã P nên biết rõ. Tại khu đất đó có 02 sổ đỏ, phần đất anh L chuyển nhượng cho ông Q có diện tích khoảng 17 ha, chỉ có đất trồng rừng và 400m² đất ở, đối với phần đất ao và phần đất đã xây nhà nằm trong diện tích đã được cấp giấy CNQSDĐ khác.

Xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã L (VPĐKĐĐ) được cung cấp hiện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã L chưa tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất tại thôn Q, xã P giữa anh Lò Đức L – chị Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Trường Q – bà Nguyễn Thị T.

Thực hiện Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của nguyên đơn để xác định chính xác diện tích đất và các tài sản hiện có trên phần đất đã thế chấp, Tòa

án nhân dân huyện Văn Chấn đã xác định được như sau (có sơ đồ kèm theo biên bản thẩm định ngày 15/4/2021):

- Tổng diện tích thực tế thế chấp 9138,5m², trong đó đất ở nông thôn 400 m², đất ao (nuôi thủy sản) 2666 m² (1 ao có diện tích 2289,5 m²; 1 ao có diện tích 376,5 m²), đất trồng cây lâu năm 6072,5 m².

- 02 cây nhãn; 04 cây đào; 09 cây bưởi; 07 cây mít; 02 cây xoan; 01 cây gạo; 01 cây khế; 31 cây cam; 01 cây ôi; 03 cây sung; 100 khóm chuối.

- 01 nhà xây và bếp tạm được xây trên diện tích 400m² đất ở, có tường gạch cao khoảng 1m bao quanh.

- 01 nhà gỗ cũ cột xiêu vẹo, vách mục nát ; 01 khu chăn nuôi gia cầm (xây gạch chỉ), 01 nhà vệ sinh (không sử dụng), 01 cây thập hương dựng trên đất trồng cây lâu năm.

Khi tiến hành thẩm định thửa đất trên Đoàn công tác đã xác định được ông Cầm Văn L và bà Nguyễn Thị H (là anh rể và chị ruột của ông Q) mới là người đang trực tiếp quản lý khu đất trên. Ông L và bà H trình bày ông, bà vào trông nhà và khu đất này theo lời nhờ của ông Q. Khi ông L và bà H vào trông coi, ở đây đã có sẵn các công trình trên đất, về cây cối đều có từ trước, ao không có nước, khi vào ông bà chỉ phát cỏ, lấy nước vào ao sau đó có đầu tư thả cá và trồng 100 khóm chuối. Ông L bà H có ý kiến đề nghị xem xét việc đã trồng 100 khóm chuối, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi này.

Ngày 19/5/2021 ông Cầm Văn L trình bày thêm vào ngày 23 tháng Chạp tết Kỷ Hợi tức là ngày 28/01/2019 ông Nguyễn Trường Q là em vợ ông L nói với vợ, chồng ông L là mới mua được khu đất tại thôn Q, xã P, thủ tục mua bán đã hoàn thành nên ông Q nhờ ông L vào trong đó trông coi, ông L bà H được quyền tự khai thác, trồng cây ở mảnh đất đó, hoa màu, sản phẩm chăn nuôi vợ chồng ông L và bà H sẽ được hưởng. Khi vào trông coi mảnh đất đó ông L thấy nhà, bếp đã có sẵn, riêng công trình vệ sinh chưa có nên ông L phải thuê người xây bể phốt, lắp bệ xí vệ sinh, tổng thể ông L và bà H đã phải trả 3.000.000 đồng để mua gạch, xi măng, cát và thuê người xây. Ngoài ra ông bà không đầu tư gì thêm vào khu đất, các cây cối khác đều do chủ cũ trồng. Ông L yêu cầu phải trả số tiền 3.000.000 đồng và công đầu tư 100 khóm chuối.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và thông báo kết quả phiên họp cho các đương sự đúng quy định. Không tiến hành hòa giải do nguyên đơn yêu cầu không hòa giải.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo mở lại phiên tòa cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn chị Nguyễn Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng

với bị đơn là anh Lò Đức L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày như sau:

- Đại diện nguyên đơn nộp thêm các chứng từ nộp tiền lãi của bị đơn Nguyễn Thị T và bảng kê tính lãi đến ngày xét xử và trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã nêu trong đơn khởi kiện. Đối với yêu cầu của ông Cẩm Văn L và bà Nguyễn Thị H về việc xem xét trả tiền đầu tư trồng 100 khóm chuối và tiền xây bể phốt lắp sứ vệ sinh, Ngân hàng không đồng ý vì việc ông L, bà H vào trông coi thửa đất trên không thông báo và không được sự đồng ý của Ngân hàng là bên nhận thế chấp tài sản.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường Q trình bày: Ngày 23/12/2016 anh L đến nhà ông Q rủ mua mảnh đất tại Bản Lọng xã P. Ông Q đã giao 700.000.000 đồng cho anh L, anh L hứa sau 1 tháng sẽ có giấy CNQSDĐ. Hết thời hạn thỏa thuận anh L không giao giấy CNQSDĐ cho ông Q nên ông Q đòi lại tiền. Anh L hứa nếu không làm được sổ đỏ (giấy CNQSDĐ) thì sẽ chuyển nhượng toàn bộ trang trại tại thôn Q, xã P cho ông Q. Sau đó 2 bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất gồm nhà và cây cối tại thôn Q xã P cho ông Q bà T, hợp đồng chứng thực tại UBND xã P. Ông Q đã trả thêm 1,1 tỷ cho anh L, ngày 20/6/2018 đã đi nhận bàn giao tại thực địa. Hai bên thỏa thuận anh L có trách nhiệm làm toàn bộ hồ sơ sang tên cho ông Q bà T. Sau đó anh L không làm thủ tục sang tên mà còn mang giấy CNQSDĐ đó đi thế chấp cho người khác để lấy tiền khiến ông Q phải nhiều lần đòi anh L mới lấy sổ đỏ về trả ông Q. Phần đất ông Q mua của anh L đã được sử dụng từ 2018 đến nay không có chuyện gì xảy ra, nay Ngân hàng khởi kiện anh L, Chị T ra tòa án, ông Q không có liên quan đến việc thế chấp của anh L, Chị T. Anh L có dấu hiệu lừa đảo ông Q nên đề nghị HĐXX chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra. Đề nghị HĐXX mời anh L, Chị T có mặt tại Tòa án để xét xử, ông Q không đồng ý việc vắng mặt của anh L, Chị T.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cẩm Văn L trình bày: Ông L và bà H không liên quan gì đến vụ án, nên không có yêu cầu gì.

Tại phiên Tòa hôm nay Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Chấn phát biểu ý kiến: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định. Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt bị đơn Nguyễn Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn Lò Đức L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, HĐXX tiến hành xét xử là đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). HĐXX, Thư ký, các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 275, Điều 298 của Bộ luật dân sự (BLDS); Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng (LCTCTD). Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc chị Nguyễn Thị T và anh Lò Đức L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín

dụng đã ký kết. Trong trường hợp không trả th ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật th Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm. Bị đơn phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, căn cứ vào lời khai của đại diện nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trường Q, Nguyễn Thị T, Cầm Văn L tại phiên tòa hôm nay, lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn Lò Đức L trong quá trình giải quyết vụ án, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về việc xác định quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn nộp khi khởi kiện, ngày 8/12/2020 Tòa án nhân dân huyện Văn Chấn đã thụ lý vụ án, tại thông báo thụ lý vụ án số 22/TB-TLVA đã xác định đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng. Tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ, đại diện nguyên đơn giao nộp 01 bản sao đăng ký kinh doanh của hộ ông Lò Đức L và trình bày việc Ngân hàng cho bà Thư vay tiền căn cứ trên đề nghị vay vốn kèm theo đăng ký kinh doanh của hộ ông Lò Đức L. Căn cứ khoản 1 Điều 30 BLTTDS thì tranh chấp về kinh doanh thương mại là tranh chấp giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận do vậy cần xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này. Đây là vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng.

- Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tại hợp đồng tín dụng các đương sự thỏa thuận Tòa án giải quyết tranh chấp là Tòa án nơi bên A (chi nhánh ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Văn Chấn, Yên Bái) đóng trụ sở. Vụ án do Tòa án nhân dân huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

- Về các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn (ngân hàng) giao nộp khi khởi kiện vụ án gồm hợp đồng tín dụng số 011/HĐTD ngày 01/3/2018; giấy nhận nợ ngày 01/3/2018; giấy nhận nợ ngày 05/3/2018; hợp đồng thế chấp số 011/HĐTC ngày 01/3/2018; tờ chứng thực hợp đồng thế chấp; Giấy ủy quyền ngày 01/3/2018 giữa Lò Đức L và Nguyễn Thị T; hợp đồng ủy quyền số 011/HĐUQ giữa bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Văn Chấn; tờ chứng thực hợp đồng ủy quyền; bản pho to GCNQSDĐ số CH 02469; bản pho tô sổ hộ khẩu chủ hộ Lò Đức L; bản pho tô chứng minh nhân dân của anh L, Chị T, các chứng cứ này đóng dấu sao y của ngân hàng, tại phiên tòa hôm nay HĐXX đã đối chiếu các tài liệu chứng cứ nêu trên với các tài liệu trong bộ hồ sơ gốc cho vay giữa Ngân hàng với chị Nguyễn Thị T, sau

khi đối chiếu các tài liệu đã giao nộp khi khởi kiện với các tài liệu có trong hồ sơ gốc vay vốn của Ngân hàng, HĐXX thấy rằng các tài liệu do đại diện nguyên đơn giao nộp đúng là đã được sao chụp từ tài liệu gốc nên được chấp nhận là chứng cứ để giải quyết vụ án. HĐXX giao cho Thẩm phán chủ tọa ký đối chiếu các tài liệu, chứng cứ nêu trên.

- Đối với sự vắng mặt của bị đơn Nguyễn Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn là anh Lò Đức L. Theo xác minh của Tòa án, ông Lò Văn Khởi (là bố đẻ của anh L) và bà Trần Thị Hà, ông Nguyễn Trọng Tuấn (là bố, mẹ đẻ của Chị T) đều không biết hiện Chị T và anh L cư trú ở đâu, xác minh tại Công an xã P được biết anh Lò Đức L và chị Nguyễn Thị T có hộ khẩu thường trú tại thôn Q, xã P, thị xã L, hiện chưa chuyển hộ khẩu đi nơi khác. Quá trình giải quyết vụ án anh L duy nhất 1 lần có mặt tại Tòa án và cung cấp địa chỉ tạm trú tại số 176/15/23 Trương Công Định, phường 3, thành phố Vũng Tàu. Tuy nhiên Tòa án gửi giấy triệu tập theo địa chỉ trên thì bị hoàn trả với lý do anh L, Chị T không có tại địa chỉ trên. Theo quy định tại khoản 3 Điều 40 BLDS thì “Trường hợp một bên trong quan hệ dân sự thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ thì phải thông báo cho bên kia biết về nơi cư trú mới”. Việc anh L và Chị T thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo cho Ngân hàng là vi phạm Điều 40 BLDS. Anh L cố tình cung cấp sai địa chỉ tạm trú cho Tòa án được coi là trường hợp cố tình giấu diếm địa chỉ, vi phạm khoản 3 Điều 70 BLTTDS, Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Bị đơn Nguyễn Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn Lò Đức L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H đã được Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo mở lại phiên tòa nhưng không đến phiên tòa do vậy Tòa án nhân dân huyện Văn Chấn xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 BLTTDS

[2] Về nội dung vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn nộp cho Tòa án 02 bản hợp đồng (Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp) và 01 giấy ủy quyền, các hợp đồng và giấy ủy quyền này đều được chứng thực tại UBND xã P. Mặc dù bị đơn không có lời khai tại tòa án trình bày về việc vay tiền của ngân hàng nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn là anh Lò Đức L đã xác nhận có sự việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa Chị T với Ngân hàng, mặt khác hợp đồng ký kết được chứng thực đúng quy định nên xác định việc Chị T và Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản để vay số tiền 600.000.000 đồng với lãi suất trong hạn 9%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% của lãi trong hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm đối với số tiền lãi nợ là có thật.

- Về hình thức, nội dung và tính hợp pháp của hợp đồng: Các bên đương sự đều là người có năng lực hành vi dân sự, ký kết hợp đồng tín dụng bằng văn bản có chứng

thực của UBND xã P, hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký kết bằng văn bản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của khoản vay được chứng thực tại UBND xã P là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, hợp đồng thế chấp được đăng ký tại chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Văn Chấn, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, có hiệu lực đối kháng với người thứ 3 theo Điều 297 và 298 BLDS.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn:

Theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng tín dụng đã ký kết thì thời hạn trả nợ được xác định vào ngày 25/12/2018. Các đương sự thỏa thuận tại Điều 13 của hợp đồng tín dụng như sau *“Trường hợp bên B vi phạm hợp đồng, tùy theo mức độ vi phạm Bên A có quyền quyết định hình thức xử lý như: Ngừng giải ngân, thu hồi nợ trước hạn, áp dụng lãi suất phạt quá hạn, xử lý tài sản đảm bảo, **khởi kiện** và các quyền của bên A trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật”* tại điểm i khoản 1 Điều 10 hợp đồng tín dụng (về quyền và nghĩa vụ của bên A) các bên thỏa thuận bên A có quyền *“ i) Khởi kiện khi bên B: - Đến hạn thực hiện nghĩa vụ nhưng bên B cố ý không trả; - Cố tình trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bên A theo thỏa thuận; ... ”*.

Quá trình thực hiện hợp đồng Chị T đã trả 35.999.999 đồng tiền lãi cụ thể:

+ Ngày 26/3/2018 trả 3.057.534 đồng lãi của khoản vay 400.000.000 đồng từ ngày 01/3/2018 đến 31/3/2018 và trả 1.331.507 đồng lãi của khoản vay 200.000.000 đồng từ ngày 05/3/2018 đến 31/3/2018.

+ Ngày 19/6/2018 trả 8.975.342 đồng lãi của khoản vay 400.000.000 đồng từ ngày 01/4/2018 đến 30/6/2018 và trả 4.487.671 đồng lãi của khoản vay 200.000.000 đồng từ ngày 01/4/2018 đến 30/6/2018.

+ Ngày 28/9/2018 trả 9.073.973 đồng lãi của khoản vay 400.000.000 đồng từ ngày 01/7/2018 đến 30/9/2018 và trả 4.536.986 đồng lãi của khoản vay 200.000.000 đồng từ ngày 01/7/2018 đến 30/9/2018.

+ Ngày 28/12/2018 trả 4.536.986 đồng lãi của khoản vay 200.000.000 đồng từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018.

Căn cứ khoản 3 và khoản 4 Điều 4 của hợp đồng tín dụng quy định về thời hạn cho vay, kỳ hạn trả gốc, lãi thì các bên đã thỏa thuận thực hiện theo phụ lục kèm từng giấy nhận nợ. Khi thực hiện hợp đồng này ngân hàng giải ngân 2 lần (lần 1 vào 01/3/2018 với số tiền 400.000.000 đồng, lần 2 vào 05/3/2018 với số tiền 200.000.000 đồng) kèm theo là có 2 giấy nhận nợ để xác định thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ gốc, lãi.

Đối với khoản vay 400.000.000 đồng theo giấy nhận nợ, khoản vay này có thời hạn trả nợ là 25/12/2018. Sau ngày 25/12/2018 Chị T, anh L không trả nợ gốc không

được Ngân hàng gia hạn thì khoản nợ 400.000.000 chuyển thành nợ quá hạn và Chị T và anh L phải chịu lãi nợ quá hạn đối với khoản nợ 400.000.000 đồng này. Tính đến thời điểm xét xử 20/7/2021 Chị T và anh L còn nợ tiền gốc 400.000.000 đồng, nợ tiền lãi trong hạn từ 01/10/2018 đến 25/12/2018 và tiền lãi quá hạn từ 26/12/2018 đến 20/7/2021 (ngày xét xử).

Đối với khoản vay 200.000.000 đồng theo giấy nhận nợ, khoản vay này có thời hạn trả nợ là 25/12/2018. Tuy nhiên ngày 28/12/2018 Chị T đã trả 4.536.986 đồng lãi từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018 cụ thể $(200.000.000 \times 9\% \times 92 \text{ ngày})$: 365 ngày = 4.536.986 đồng. Mặc dù ngày 25/12/2018 là ngày đến hạn trả nợ nếu không trả nợ gốc thì khoản vay này chuyển sang nợ quá hạn, nhưng ngày 28/12/2018 ngân hàng chấp nhận thu lãi từ 26/12/2018 đến 31/12/2018 với lãi suất trong hạn 9%/năm như vậy cần xác định Ngân hàng chấp nhận gia hạn trả nợ khoản vay 200.000.000 đồng đến 31/12/2018. Kể từ 01/01/2019 khoản nợ 200.000.000 này mới chuyển thành nợ quá hạn. Tính đến thời điểm xét xử 20/7/2021 Chị T và anh L còn nợ tiền gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn từ 01/01/2019 đến 20/7/2021 (ngày xét xử).

Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ Chị T, anh L không trả nợ gốc, lãi, không phối hợp với ngân hàng để xử lý tài sản đảm bảo, nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu Chị T và anh L thực hiện nghĩa vụ trả nợ và xử lý tài sản đảm bảo là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và phù hợp với quy định tại Điều 301 của BLDS nên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Cụ thể cần buộc Chị T và anh L phải trả:

- Tiền gốc phải trả 600.000.000 đồng.
- Lãi trong hạn của khoản vay 400.000.000 đồng từ 01/10/2018 đến 25/12/2018 $= (400.000.000 \times 9\% \times 86 \text{ ngày})$: 365 = 8.482.191 đồng.
- Lãi quá hạn của khoản vay 400.000.000 đồng từ 26/12/2018 đến 31/12/2018 $= (400.000.000 \times 13,5\% \times 6 \text{ ngày})$: 365 = 887.671 đồng. Lãi quá hạn của cả hai khoản 400.000.000 và 200.000.000 từ 01/01/2019 đến 20/7/2021 $= (600.000.000 \times 13,5\% \times 931 \text{ ngày})$: 365 = 206.605.479 đồng. Tổng 207.493.150 đồng.
- Về lãi trên số tiền lãi chậm trả ngân hàng không yêu cầu.

Tại điểm 4.1 Điều 4 hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất các bên đã thỏa thuận bên A được quyền xử lý tài sản trong trường hợp “*Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”. Như vậy việc buộc Chị T, anh L có nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng thì cũng phải tuyên xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản và theo quy định tại khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự.

Đối với yêu cầu “Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Luyện, bà Thư để thu hồi nợ theo

quy định của pháp luật” HĐXX thấy rằng trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì khoản tiền nợ còn thiếu trở thành khoản nợ không có tài sản bảo đảm, việc thi hành án khoản nợ còn thiếu này sẽ tuân theo quy định của Bộ luật dân sự và các quy định của Luật thi hành án dân sự. Nên yêu cầu này không cần thiết phải tuyên rõ trong bản án.

Các vấn đề khác trong vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Trường Q, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị T sinh năm 1974, trú tại thôn Cầu Thia, xã P trình bày ông Q, bà T đã được chuyển nhượng toàn bộ khu đất 17 ha từ anh L và Chị T (trong đó bao gồm cả diện tích đất và các tài sản trên đất mà Ngân hàng cho là đã được Chị T thế chấp tại ngân hàng). Tòa án đã yêu cầu ông Q bà T cung cấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q và Tươi với anh L, Chị T. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị T, anh Lò Đức L với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Trường Q kèm theo là 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02316 thì thửa đất chuyển nhượng giữa Chị T anh L chuyển nhượng cho bà T, ông Q có diện tích 173.400 m² trong đó có 173.000 m² là đất rừng sản xuất và 400 m² đất ở. Ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị T cho rằng khi chuyển nhượng giữa Chị T, anh L với bà T ông Q thì thửa đất đó có 02 căn nhà trong đó có 01 căn nhà xây và 01 căn nhà gỗ, và 02 cái ao. Căn cứ ông Q, bà T đưa ra là theo “biên bản bàn giao sổ đỏ cùng đất rừng nhà ở ao cá cây ăn quả” ngày 20/06/2018 lập giữa anh L với bà T, tại biên bản này có nội dung “Ông Lò Đức L người bán đã nhận đủ số tiền như hợp đồng ký kết tại UBND xã P. Ông Luyện có trách nhiệm cùng ĐC xã bàn giao sổ đỏ, thửa đất rừng bao gồm nhà và đất ao cá mới xây tại thực địa các điểm giáp ranh theo sơ đồ.” Để xác định thửa đất và các tài sản trên đất anh L Chị T chuyển nhượng cho ông Q bà T có phải là thửa đất và các tài sản đã được thế chấp cho Ngân hàng hay không cần xem xét Giấy CNQSDĐ do ông Q cung cấp, Giấy CNQSDĐ do Ngân hàng cung cấp đối chiếu với Hợp đồng thế chấp, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, lời khai của cán bộ địa chính tham gia ký kết với tư cách là người làm chứng trong “biên bản bàn giao sổ đỏ cùng đất rừng nhà ở ao cá cây ăn quả” ngày 20/06/2018 lập giữa anh L với bà T có phù hợp với nhau không. Theo hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa Ngân hàng với chị Nguyễn Thị T ngày 01/3/2018 ngoài QSDĐ đã được cấp GCN số CH 02469 trong đó đất ở 400m², đất nuôi thủy sản 3378m², đất trồng cây lâu năm 5408m² còn có 01 nhà xây 1 tầng có diện tích 200 m² thửa đất này có cạnh hướng Nam giáp suối Giàng. Theo GCNQSDĐ thửa đất được thế chấp có các cạnh phía Nam giáp suối Giàng và có các cạnh lần lượt 80m; 49,7m ; 27,7m; 78,3m ;8,1m; 137m; 24,19m; 21,1m; 36,9m; 66,3m; 24,8m trong đó đất nuôi thủy sản có 2 khu riêng biệt, khu thứ nhất có diện tích 3011m² khu thứ hai có diện tích 377m². Kết quả thẩm định tại chỗ khu đất ông L, bà H đang trông coi có 1 cạnh phía Nam giáp suối Giàng, trên khu đất này có 1 nhà xây diện tích cả nhà + bếp là 205m² xây trong diện tích 400m² đất ở, có 02 ao nuôi cá, ao thứ nhất có diện tích 2289,5m², ao thứ 2 có diện tích 376,5m² ngoài

ra còn có 1 số công trình tạm là nhà gỗ mục nát, xiêu vẹo và hệ thống chuồng, trại xây để chăn nuôi. Các cạnh đo khi thẩm định thực tế gần như tương đồng với các cạnh được thể hiện trong GCNQSDĐ đã được thế chấp. Như vậy kết quả thẩm định thực tế về khu đất do ông L và bà H đang trông coi hoàn toàn phù hợp với giấy CNQSDĐ số CH 02469 đã cấp cho Chị T và anh L và đã được thế chấp tại Ngân hàng, phù hợp với mô tả trong hợp đồng thế chấp giữa Chị T và anh L với Ngân hàng, phù hợp với lời khai của anh L là trong khu đất có 2 thửa đất khác nhau được cấp 2 giấy CNQSDĐ khác nhau, anh L đã chuyển nhượng 1 thửa cho ông Q còn 1 thửa đã thế chấp ngân hàng, thửa thế chấp ngân hàng có nhà xây và phù hợp với lời khai của người làm chứng khi ký kết vào “biên bản bàn giao sổ đỏ cùng đất rừng nhà ở ao cá cây ăn quả” ngày 20/06/2018 lập giữa anh L với bà T là ông Trần Quốc Dương cán bộ địa chính xã P (ông D trình bày “khi vào giao đất ông D không biết anh L nói gì với ông Q nhưng ông D có nói phần đất anh L chuyển nhượng cho ông Q không có 2 ngôi nhà và 02 cái ao, ông D nói điều này là vì ông D là cán bộ địa chính lâu năm ở xã P nên biết rõ”). Mặt khác giấy chứng nhận QSDĐ ông Q cung cấp về thửa đất ông Q bà T nhận chuyển nhượng từ anh L, Chị T không có cạnh nào giáp suối Giàng, cạnh phía Nam trên giấy thể hiện giáp đất của chủ hộ (giáp thửa đất khác của chính anh L Chị T) và trên thửa đất này cũng không có diện tích đất nuôi thủy sản (đất ao). Từ những nhận định nêu trên HĐXX có đủ cơ sở để xác định trong toàn bộ khu đất ông Q và bà T nhờ ông L và bà H trông coi có 1 phần là diện tích đất anh L chuyển nhượng cho ông Q phần đất đó được cấp GCNQSDĐ khác và có một phần trong khu đất đó có thửa đất có các cạnh thửa được xác định khi đo đạc, thẩm định tại chỗ là thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số CH02469 của anh L Chị T đã thế chấp cho Ngân hàng. Việc ông Q bà T cho rằng phần đất gồm nhà xây, 2 ao nuôi thủy sản và đất trồng cây lâu năm mà ông L bà H đang quản lý thuộc thửa đất đã được anh L Chị T chuyển nhượng cho ông Q là không có cơ sở. Tại phiên tòa ông Q trình bày ngày 10/6/2018 ông Q đã trả 1,1 tỷ để mua 17ha đất của anh L sau đó đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất và đã nhận đất thực tế ngày 20/6/2018. Ông Q đã sử dụng khu đất đó từ 2018 đến nay không ai có ý kiến và khi nhận đất anh L có nói toàn bộ khu đất gồm nhà, ao đều thuộc thửa đất anh L bán cho ông Q. Ông Q yêu cầu chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra giải quyết. HĐXX thấy rằng ngày 01/3/2018 Chị T đã thế chấp đất và tài sản trên đất cho Ngân hàng nhưng đến 10/6/2018 ông Q và bà T mới thỏa thuận mua thửa đất được cấp GCNQSDĐ CH 02316 và sau đó ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh L Chị T và đến 20/6/2018 mới giao đất tại thực địa. Khi giao đất ông Q không đối chiếu so sánh thửa đất trên thực địa với giấy chứng nhận QSDĐ số CH 02316, ông Q hoàn toàn tin tưởng vào lời nói của anh L mà không kiểm tra thì đó là lỗi của ông Q, đối với hành vi gian dối của anh L khi giao đất thì đây là hành vi gian dối trong giao dịch dân sự nên yêu cầu chuyển sang cơ quan điều tra là không có cơ sở. Vì vậy HĐXX xác định trong toàn bộ khu đất ông Cẩm Văn L và bà Nguyễn Thị H đang trông coi cho ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị T có 1 phần đất đã được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng. Phần đất thế chấp hợp

pháp này có diện tích, các cạnh, thửa và các tài sản trên đất đó được xác định tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2021 kèm theo sơ đồ được đo đạc bởi Công ty cổ phần dịch vụ đo đạc và tài nguyên môi trường nông nghiệp 1. Việc tuyên xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp thì cũng phải tuyên buộc những người đang quản lý thửa đất, đang quản lý các tài sản trên đất phải giao lại tài sản đã được thế chấp hợp pháp để xử lý mới đảm bảo bản án được thi hành trên thực tế.

Về các tài sản gắn với quyền sử dụng đất không được nêu trong hợp đồng thế chấp:

- Theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết ngày 03/01/2018 ngoài quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận số vào sổ CH 02469 ngày 22/12/2017, Chị T và anh L còn thế chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 nhà xây 1 tầng. Ngày 15/4/2021 Tòa án đã thẩm định tài sản thế chấp đã xác định ngoài tài sản 01 ngôi nhà xây được thế chấp cùng quyền sử dụng đất thì trên thửa đất còn có các tài sản gồm: 100 khóm chuối, 02 cây nhãn, 04 cây đào, 09 cây bưởi, 7 cây mít, 2 cây xoan, 01 cây gạo, 01 cây khế, 31 cây cam, 01 cây ổi, 03 cây sung, 01 nhà cột gỗ 3 gian mục nát có diện tích 113 m², 01 khu chôn nuôi gia cầm xây gạch có diện tích 105 m², 01 nhà vệ sinh xây gạch, 01 cây thập hương thổ địa những tài sản này không có trong hợp đồng thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án ông Cẩm Văn L và bà Nguyễn Thị H trình bày ông L, bà H là anh, chị của anh Nguyễn Trường Q, ông Q có nhờ ông L và bà H vào trông khu đất tại thôn Q xã P, khi vào khu đất này cây cối, tài sản đã có từ trước, ông bà chỉ trồng thêm 100 khóm chuối, khi vào trông nhà thì không có nhà vệ sinh nên ông L bà H có đầu tư xây bể phốt và lắp bể sứ vệ sinh, ông, bà có đề nghị Tòa án xem xét công sức đã đầu tư trồng 100 khóm chuối trên, xây công trình vệ sinh hết 3.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông L có ý kiến không liên quan nên không có bất cứ yêu cầu gì. Do vắng mặt bà H và bà H không ủy quyền cho ông L thay mặt bà H bày tỏ ý kiến của mình vì vậy để đảm bảo quyền lợi cho bà H nên trong vụ án này HĐXX không xem xét đến yêu cầu của ông L và bà H đã trình bày trong giai đoạn chuẩn bị xét xử. Dành cho ông Cẩm Văn L và bà Nguyễn Thị H được quyền đề nghị giải quyết trong một vụ án khác. Đối với số cây cối và tài sản còn lại có trong biên bản khi thẩm định gồm 02 cây nhãn; 04 cây đào; 09 cây bưởi; 07 cây mít; 02 cây xoan; 01 cây gạo; 01 cây khế; 31 cây cam; 01 cây ổi; 03 cây sung; 01 nhà gỗ cũ cột xiêu vẹo, vách mục nát ; 01 khu chôn nuôi gia cầm (xây gạch chỉ), 01 nhà vệ sinh (không sử dụng), 01 cây thập hương dựng trên đất trồng cây lâu năm, những tài sản này không được nêu trong hợp đồng thế chấp. BLDS quy định các bên có quyền thế chấp hoặc không thế chấp tài sản gắn liền với đất. Do bị đơn Nguyễn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lò Đức L lẩn tránh không đến Tòa án nên không thể xác định được các tài sản này được hình thành trước hay sau khi ký kết hợp đồng thế chấp. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi của các bên cần xác định những tài sản này không thuộc tài sản bảo đảm tuy nhiên khi xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ thì

được quyền xử lý cả những tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 325 BLDS, tuy nhiên số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không phải là tài sản đảm bảo sẽ được chia theo thứ tự ưu tiên thanh toán quy định tại Điều 47 Luật Thi hành án dân sự.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1 Án phí:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn Nguyễn Thị T phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 BLTTDS và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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.

4.2 Chi phí tố tụng: Bị đơn Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ là 6.295.000 đồng theo quy định tại Điều 157 của BLTTDS. Do Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ nên buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 6.295.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 158 của BLTTDS.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt nhưng đã có ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng và người được ủy quyền có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

[6] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của BLTTDS.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 40; Điều 297; Điều 298; Điều 301; Điều 325 BLDS.

Căn cứ vào Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

Căn cứ vào Điều 47 Luật thi hành án dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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. Các Điều 8; Điều 13 Nghị quyết số

01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N. Buộc chị Nguyễn Thị T và anh Lò Đức L phải trả cho ngân hàng số tiền tính đến thời điểm xét xử như sau: Tiền gốc 600.000.000 (Sáu trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn 8.482.191 (tám triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn một trăm chín mươi mốt) đồng, tiền lãi nợ quá hạn tính đến 20/7/2021 là 207.493.150 (Hai trăm linh bảy triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn một trăm năm mươi) đồng. Tổng số tiền phải trả là 815.975.341 (Tám trăm mười lăm triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi mốt) đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (20/7/2021) cho đến khi thi hành án xong, chị Nguyễn Thị T và anh Lò Đức L tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi nợ quá hạn tương ứng với thời gian và số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng là 150% của mức lãi suất trong hạn đã thỏa thuận 9%/năm.

Ngân hàng N được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên phát mại tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gồm quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T và ông Lò Đức L đã được cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 02469 ngày 22/12/2017 và 01 nhà xây gắn liền với quyền sử dụng đất. Các tài sản khác trên đất mà không phải là tài sản đảm bảo gồm 02 cây nhãn; 04 cây đào; 09 cây bưởi; 07 cây mít; 02 cây xoan; 01 cây gạo; 01 cây khế; 31 cây cam; 01 cây ổi; 03 cây sung; 100 khóm chuối; 01 nhà gỗ cũ cột xiêu vẹo, vách mục nát ; 01 khu chăn nuôi gia cầm (xây gạch chỉ); 01 nhà vệ sinh (không sử dụng); 01 cây thấp hương cũng được kê biên định giá phát mại, số lượng các tài sản này được xác định cụ thể tại thời điểm thi hành án, số tiền thu được từ các tài sản không phải là tài sản bảo đảm được thanh toán theo thứ tự ưu tiên quy định tại Điều 47 Luật thi hành án dân sự. Buộc ông Nguyễn Trường Q, bà Nguyễn Thị T, ông Cầm Văn L, bà Nguyễn Thị H phải di dời toàn bộ các tài sản của mình để giao lại nhà và đất tại thửa 01 tờ bản đồ 60 thôn Q, xã P đã được thế chấp hợp pháp cho ngân hàng để xử lý kê biên phát mại đảm bảo thi hành án. Diện tích, các cạnh thửa được xác định theo sơ đồ kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2021.

2. Về án phí:

- Chị Nguyễn Thị T phải chịu 36.479.260 (ba mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm sáu mươi) đồng án phí sơ thẩm về kinh doanh thương mại có giá ngạch.

Trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí 34.606.000 (ba mươi tư triệu sáu trăm linh sáu nghìn) đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Chấn theo biên lai số: AA/2017/0005836 ngày 08/12/2020.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn Nguyễn Thị T phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ là 6.295.000 (Sáu triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn) đồng. Buộc bị đơn Nguyễn

Thị T phải hoàn trả cho Ngân hàng N tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ đã nộp là 6.295.000 (Sáu triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày Ngân hàng N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong chị Nguyễn Thị T chậm thi hành khoản tiền 6.295.000 (Sáu triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn) đồng trên Chị T còn phải chịu tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán với mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

4. Ngân hàng N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường Q, bà Nguyễn Thị T, ông Cầm Văn L được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Nguyễn Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn anh Lò Đức L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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, 7a 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 Yên Bái;
- VKSND.H Văn Chấn (02);
- CCTHADS.H Văn Chấn;
- Các đương sự ;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lương Nguyễn Thắng

