

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ X
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 166/2022/DS-ST

Ngày: 16-9-2022

V/v tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp tài sản, Yêu cầu tuyên
bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Diệu Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Hữu Tấn.

Bà Phan Hoàng Mai.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Ký – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2016/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2016 về tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 327/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Địa chỉ: số 130 Phan Đăng L, quận P, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Minh T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh T. Chức vụ: Tổng Giám đốc. (theo Quyết định ủy quyền số 11/QĐ-HĐQT-DAB ngày 24/01/2019).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T: ông Ngô Trường T. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh An Giang (theo Quyết định ủy quyền số 657/QĐ-DAB-PC ngày 23/4/2021).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Trường T: ông Bùi Trung H. Chức vụ: Nhân viên Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh An Giang (theo Quyết định ủy quyền ngày 31/5/2022). (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Tôn Văn T, sinh năm 1956. (Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 12C6, đường N, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Nguyễn Biểu, tổ 13, khóm ĐH, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang.

2. Ông Trần Trung T, sinh năm 1986. (Có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1988. (Có mặt).

4. Cháu Trần Ngọc Thiên K, sinh ngày 05/9/2012.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Ngọc Thiên K: ông Trần Trung T, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: số 279, tổ 3, ấp Vĩnh T, xã Vĩnh H, huyện Châu T, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên lạc: số 12C6, đường N, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Trung H trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (viết tắt là Ngân hàng) và ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H ký Hợp đồng tín dụng số K0618/1NT ngày 08/10/2013, hợp đồng vay vốn số K3942/1 ngày 09/10/2013, Ngân hàng cho ông T, bà H vay số tiền 500.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh, do tại thời điểm vay thì bà có kinh doanh mua bán túi xách, đồ phong thủy, quần áo thời trang, mỹ phẩm, nước hoa. Khi vay thì ông T, bà H là vay với tư cách cá nhân, thời hạn vay từ 11 tháng từ ngày 09/10/2013 đến ngày 09/9/2014, lãi suất 13%/năm, lãi suất quá hạn: bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn

Để đảm bảo khoản vay, Ngân hàng và ông T, bà H ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2176/HĐTC ngày 08/10/2013 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 81,8m², thửa đất số 144, tờ bản đồ số 25 và diện tích 32,5m², thửa đất số 281, tờ bản đồ số 25, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00759mA và H00760mA ngày 05/7/2005 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông T, bà H, đất tọa lạc tại phường K, thành phố X, tỉnh An Giang và Nhà ở diện tích sử dụng 67,93m², khung bê tông cốt thép, nền vách gạch, mái tole, số tầng: 1, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001111828 ngày 17/11/2005, do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông T, bà H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả vốn, lãi cho Ngân hàng, Ngân hàng đã tạo điều kiện và nhiều lần nhắc nhở nhưng ông T, bà H cố tình trốn tránh, không trả nợ cho Ngân hàng. Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông T, bà H phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền 681.819.445 đồng (trong đó vốn gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 60.486.112 đồng, lãi quá hạn: 121.333.333 đồng) tính đến ngày 30/11/2015.

Tại phiên tòa, Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T, bà H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số nợ gốc phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền 1.353.756.945 đồng (tính đến ngày 16/9/2022). Trong đó, nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 60.486.112 đồng, lãi quá hạn 793.270.833 đồng và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số K0618/1NT ngày 08/10/2013 và Hợp đồng vay vốn số K3942/1 ngày 09/10/2013 cho đến khi trả dứt nợ vay.

Yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp bất động sản số 2176/HĐTC ngày 08/10/2013 giữa Ngân hàng và ông T, bà H để đảm bảo cho việc thi hành án.

Ngân hàng không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông T, bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản số 2176/HĐTC ngày 08/10/2013 là vô hiệu vì tại thời điểm bán đấu giá tài sản cho ông T, bà N thì hợp đồng thế chấp bất động sản giữa Ngân hàng và ông T, bà H đang có hiệu lực nhưng do lỗi của các cơ quan chuyên môn trong việc bán đấu giá tài sản cho ông T, bà N. Việc bán đấu giá tài sản đang được thế chấp cho Ngân hàng là trái quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

- Bị đơn ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận ý kiến của ông T, bà H về nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung T, bà Nguyễn Thị Bích N trình bày:

Ông và bà N là vợ chồng, vào ngày 18/5/2015 vợ chồng ông bà có tham gia mua tài sản bán đấu giá của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên do Công ty TNHH MTV đấu giá DTN tổ chức bán đấu giá đối với tài sản là nhà, đất tọa lạc tại phường K, thành phố X, diện tích 81,8m², thửa đất số 144, tờ bản đồ số 25 và diện tích 32,5m², thửa đất số 281, tờ bản đồ số 25, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00759mA và H00760mA ngày 05/7/2005 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông T, bà H, đất tọa lạc tại phường K, thành phố X, tỉnh An Giang và nhà ở diện tích sử dụng 67,93m², khung bê tông cốt thép, nền vách gạch, mái tole, số tầng: 1, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001111828 ngày 17/11/2005, do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông T, bà H.

Vợ chồng ông, bà đã thanh toán đủ số tiền theo kết quả đấu giá là 493.000.000 đồng và đã nhận nhà, đất do Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên bàn giao vào ngày 27/5/2015 đến tháng 9/2015, ông, bà làm thủ tục đăng báo để kê khai cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên thông

báo cho ông, bà biết đã có yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ và nhà, đất này đang có tranh chấp nên không thể làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Ông, bà đã nhận nhà, đất quản lý và sinh sống từ năm 2015 đến nay, đồng thời trong quá trình sử dụng có sửa chữa lại căn nhà số tiền khoảng 200.000.000 đồng, tuy nhiên ông, bà không cung cấp được các hóa đơn, chứng từ của việc sửa chữa lại căn nhà do thời gian quá lâu và cũng vì xác định đây là nhà, đất của ông, bà nên sửa chữa lại để phục vụ cho việc sinh sống nên không còn giữ lại các hóa đơn, chứng từ này, đồng thời ông, bà không có yêu cầu đối với số tiền sửa chữa nhà 200.000.000 đồng. Ngoài ông, bà còn có con ruột là Trần Ngọc Thiên K, sinh ngày 05/09/2012 đang sinh sống tại căn nhà trên

Nay ông, bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản số 2176/HĐTC ngày 08/10/2013 giữa Ngân hàng và ông T, bà H là vô hiệu, yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu đề ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có văn bản số 162/CV-CCTHA ngày 20/3/2017 trình bày ý kiến như sau:

- Căn cứ Công văn số 190/ĐKĐ ngày 31/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X, tài sản của ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H hiện đang thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần T – Phòng giao dịch Long Xuyên. Qua làm việc với Ngân hàng thương mại cổ phần T – Phòng giao dịch Long Xuyên, tài sản này đã giải chấp vào ngày 08/10/2013. Do đó, chấp hành viên tổ chức thi hành án và ưu tiên thanh toán cho bà Huỳnh Thị Ngọc A là đúng theo quy định tại Điều 47 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

- Việc tài sản kê biên, bán đấu giá thành đã thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đ trước thời điểm ngày 31/7/2014 nhưng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X cung cấp thông tin tài sản thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng TMCP T – phòng giao dịch Long Xuyên là có sai sót từ việc cung cấp thông tin đất đai của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X.

- Hiện nay, tài sản đã được bán đấu giá thành, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên yêu cầu được bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá theo Điều 103 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Hiện tài sản đã giao trên thực tế cho người mua tài sản bán đấu giá nhưng chưa thực hiện được việc sang tên, chuyển quyền sử dụng, chuyển quyền sở hữu nên Chi cục thi hành án đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành lập thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua tài sản bán đấu giá theo quy định.

Đối với số tiền thu được từ việc bán tài sản của ông T, bà H là 482.868.000 đồng được phân phối như sau:

- Thu khoản án phí: 2.593.000 đồng.
- Chi phí kê biên, cưỡng chế thi hành án: 11.050.000 đồng.

- Thuế TNCN: 9.657.360 đồng.

- Chi bồi thường cho người được thi hành án: 56.790.000 đồng.

Số tiền còn lại 402.777.640 đồng, Chi cục thi hành án thành phố X đang gửi tiết kiệm theo quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu quan điểm:

Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung T, bà Nguyễn Thị Bích N thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung T, bà Nguyễn Thị Bích N:

+ Buộc bị đơn ông T, bà H liên đới trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số K0618/INT ngày 08/10/2013 và Hợp đồng vay vốn số K3942/1 ngày 09/10/2013 cho đến khi trả dứt nợ vay.

+ Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc duy trì Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2176/HĐTC ngày 08/10/2013 giữa Ngân hàng và ông T, bà H để đảm bảo cho việc thi hành án do hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông T, bà H đã được công chứng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định pháp luật. Bên cạnh đó, thời điểm các bên xác lập và đăng ký giao dịch bảo đảm trước khi Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên kê biên tài sản này. Do đó, yêu cầu độc lập của ông T, bà N là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (viết tắt là Ngân hàng) khởi kiện ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H. Ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H có nơi cư trú tại phường K, thành phố X, tỉnh An Giang. Nên Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

[2] Ngân hàng thương mại cổ phần Đ do ông Võ Minh T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T. Chức vụ: Tổng Giám đốc. (theo Quyết định ủy quyền số 11/QĐ-HĐQT-DAB ngày 24/01/2019). Ông Nguyễn Thanh T ủy quyền cho ông Ngô Trường T. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh An Giang (theo Quyết định ủy

quyền số 657/QĐ-DAB-PC ngày 23/4/2021). Ông Ngô Trường T ủy quyền lại cho ông Bùi Trung H. Chức vụ: Nhân viên Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh An Giang (theo Quyết định ủy quyền ngày 31/5/2022).

Thủ tục ủy quyền trên là phù hợp theo quy định tại các Điều 85, Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận ông H tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

[3] Ngân hàng khởi kiện ông T, bà H yêu cầu trả tiền vốn vay và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số K0618/1NT ngày 08/10/2013 và Hợp đồng vay vốn số K3942/1 ngày 09/10/2013, yêu cầu duy trì Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2176/HĐTC ngày 08/10/2013 giữa Ngân hàng và ông T, bà H để đảm bảo cho việc thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2176/HĐTC ngày 08/10/2013 giữa Ngân hàng và ông T, bà H là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Ngân hàng xác định tại thời điểm xác lập hợp đồng tín dụng ông T, bà H vay vốn với tư cách cá nhân.

Do đó, xác định đây là vụ án dân sự và quan hệ tranh chấp là hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu được quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[5] Tại phiên tòa, Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T, bà H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng vốn và lãi tổng cộng là 1.353.756.945 đồng (tính đến ngày 16/9/2022). Trong đó, nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 60.486.112 đồng, lãi quá hạn 793.270.833 đồng. Đồng thời yêu cầu ông T, bà H phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số K0618/1NT ngày 08/10/2013 và Hợp đồng vay vốn số K3942/1 ngày 09/10/2013 trên số dư nợ chưa thanh toán cho đến khi thi hành án xong.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng tín dụng số K0618/1NT ngày 08/10/2013 và Hợp đồng vay vốn số K3942/1 ngày 09/10/2013 giữa Ngân hàng và ông T, bà H được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng theo quy định tại các Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005. Trong quá trình thực hiện hợp đồng phía ông T, bà H đã không thực hiện nghĩa vụ trả vốn, lãi suất đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay.

Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà H trả tổng số tiền 1.353.756.945 đồng (tính đến ngày 16/9/2022). Trong đó, nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 60.486.112 đồng, lãi quá hạn 793.270.833 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, do ông T, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải có nghĩa vụ trả tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ với Ngân hàng là phù hợp quy định pháp luật.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2176/HĐTC ngày 08/10/2013 được ký kết giữa Ngân hàng và ông T, bà H, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Ngân hàng và ông T, bà H ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2176/HĐTC ngày 08/10/2013 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Xuyên ngày 08/10/2013 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X ngày 08/10/2013, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00759mA và H00760mA ngày 05/7/2005 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H, diện tích 81,8m², thửa đất số 144, tờ bản đồ số 25, và diện tích 32,5m², thửa đất số 281, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại phường K, thành phố X, tỉnh An Giang; Nhà ở diện tích sử dụng 67,93m², khung bê tông cốt thép, nền vách gạch, mái tole, số tầng: 1, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001111828 ngày 17/11/2005, do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông T, bà H. Nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp trên phù hợp quy định tại các Điều 342, 343 Bộ luật dân sự năm 2005.

[8] Tại thời điểm tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng thì Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên tiến hành bán đấu giá tài sản để thi hành án cho Bản án số 31/2014/DS-ST ngày 28/4/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Ông T, bà N là người trúng đấu giá và đã nhận tài sản là nhà, đất sinh sống ổn định cho đến nay.

Hội đồng xét xử nhận thấy liên quan đến việc tổ chức bán đấu giá tài sản trên, phía ông T, bà N và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, Công ty TNHH MTV đấu giá DTN không có yêu cầu xử lý liên quan đến kết quả bán đấu giá nên không đặt ra xem xét trong vụ án này. Ông T, bà N và các bên liên quan có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác liên quan đến kết quả đấu giá để giải quyết theo quy định pháp luật.

Mặt khác, hiện nay ông T, bà N mặc dù đã nhận tài sản bán đấu giá nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Như vậy, có cơ sở xác định tài sản trên vẫn đang được thế chấp theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật nên không có cơ sở xem xét tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2176/HĐTC ngày 08/10/2013 giữa Ngân hàng và ông T, bà H là vô hiệu.

[9] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà N. Buộc ông T, bà H có nghĩa

vụ liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tổng số tiền 1.353.756.945 đồng (tính đến ngày 16/9/2022). Trong đó, nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 60.486.112 đồng, lãi quá hạn 793.270.833 đồng. Đồng thời, kể từ ngày 16/9/2022 buộc ông T, bà H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp ông T, bà H không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00759mA và H00760mA ngày 05/7/2005 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H, diện tích 81,8m², thửa đất số 144, tờ bản đồ số 25 và diện tích 32,5m², thửa đất số 281, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại phường K, thành phố X, tỉnh An Giang; Nhà ở diện tích sử dụng 67,93m², khung bê tông cốt thép, nền vách gạch, mái tole, số tầng: 1, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001111828 ngày 17/11/2005, do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông T, bà H.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì ông T, bà H còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông T, bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí với số tiền 1.700.000 đồng (*Một triệu, bảy trăm nghìn đồng*) theo biên bản giao nhận tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2016 và 13/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên nên ông T, bà H có nghĩa vụ hoàn lại 1.700.000 đồng (*Một triệu, bảy trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn ông T, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 85, 86, 144, 147, 227, 228, 235, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 342, 343, 471, 474 và Điều 478 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Trung T, bà Nguyễn Thị Bích N.

Buộc ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tổng số tiền 1.353.756.945 đồng (*Một tỷ, ba trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi sáu nghìn, chín trăm bốn mươi lăm đồng*). Trong đó, nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 60.486.112 đồng, lãi quá hạn 793.270.833 đồng (tính đến ngày 16/9/2022).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (16/9/2022) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số K0618/INT ngày 08/10/2013 và Hợp đồng vay vốn số K3942/1 ngày 09/10/2013 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 Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H 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

Trường hợp ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H không trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00759mA và H00760mA ngày 05/7/2005 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H, diện tích 81,8m², thửa đất số 144, tờ bản đồ số 25 và diện tích 32,5m², thửa đất số 281, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại phường K, thành phố X, tỉnh An Giang; Nhà ở diện tích sử dụng 67,93m², khung bê tông cốt thép, nền vách gạch, mái tole, số tầng: 1, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001111828 ngày 17/11/2005, do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông T, bà H.

Việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền 1.700.000 đồng (*Một triệu, bảy trăm nghìn đồng*).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 52.612.708 đồng (*Năm mươi hai triệu, sáu trăm mười hai nghìn, bảy trăm lẻ tám đồng*)

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 15.600.000 đồng (*Mười lăm triệu, sáu trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007667 ngày 11/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông Trần Trung T, bà Nguyễn Thị Bích N mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0002101, 0002102 ngày 29/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Ông T, bà N đã nộp xong.

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung T, bà Nguyễn Thị Bích N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Tôn Văn T, bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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, 7b và Điều 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:

- Các đương sự “Đề thi hành”;
- VKSND TPLX;
- TAND tỉnh An Giang;
- THADS TPLX;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP (5).

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

Đặng Thị Diệu Tiên