

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUAN HÓA
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 01/2022/KDTM - ST
Ngày 02 tháng 12 năm 2022
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUAN HÓA- THANH HÓA**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lữ Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hà Thị Yến, ông Phạm Văn Nhất

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tiến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quan Hóa;

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Quan Hóa tham gia phiên tòa:
Ông Hà Xuân Trường - Kiểm sát viên;

Vào ngày 02 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quan Hóa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh – thương mại thụ lý số 02/2022/TLST- KDTM ngày 01/07/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐST- KDTM ngày 11 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Bá Gi – Phó Giám đốc chi nhánh (có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/04/2022 tại Ngân hàng Agribank- Chi nhánh Q)

Địa chỉ liên hệ: Khu R, Thị trấn H, huyện Q, tỉnh T

-Bị đơn: Bà Trịnh Thị H – Sinh năm: 1951 (có mặt)

Địa chỉ: Khu c, Thị trấn H, huyện Q, tỉnh T

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

1, Chị Hà Tuyết Th – Sinh năm: 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Khu X, Thị trấn H, huyện Q, tỉnh T

2, Anh Hà Minh D – Sinh năm: 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Khu C, Thị trấn H, huyện Q, tỉnh T

3, Chị Hà Lan H – Sinh năm: 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Khu N, Thị trấn H, huyện Q, tỉnh T

4, Ông Hà Minh T – Sinh năm: 1965 (vắng mặt có lý do)

Địa chỉ: Khu V, Thị trấn H, huyện Q, tỉnh T

- *Người làm chứng:* Ông Lê Văn L – Chức vụ: Trưởng phòng (có mặt)

Đơn vị công tác: Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 08 tháng 04 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam (sau đây gọi là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 20/09/2017, tại Ủy ban nhân dân Thị trấn Q (nay là Thị trấn H); các bên gồm Ngân hàng Agribank (bên A) và vợ chồng ông Hà Văn D, bà Trịnh Thị H (bên B – đều có địa chỉ: Khu S, Thị trấn H, Q, tỉnh T) ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3523/43/16/2017 (sau đây gọi là Hợp đồng thế chấp) có nội dung:

+ Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 390,8m² (ba trăm chín mươi phẩy tám mét vuông) tọa lạc tại: Khu S, Thị trấn H, huyện Q, tỉnh T) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 244281, do UBND huyện Quan Hóa cấp ngày 24/09/2012 tại Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 13/04/2004. Giấy chứng nhận mang tên ông Hà Văn D, bà Trịnh Thị H và các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng thêm do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp (Điều 1)

+ Nghĩa vụ được bảo đảm: là toàn bộ nghĩa vụ của bên B trong việc trả nợ tiền vay (gốc, lãi, lãi quá hạn, phí nếu có) theo các Hợp đồng cấp tín dụng/Hợp đồng tín dụng hạn mức/Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cấp bảo lãnh/Thỏa thuận bảo lãnh được ký kết, kể từ ngày 20/09/2017 của bên B và cá nhân bà Trịnh Thị Hạnh đối với Bên A. ..trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết Hợp đồng này

Giao dịch thế chấp được chứng thực theo quy định; được đăng ký và phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba từ ngày 21/09/2017 tại Phòng Tài nguyên & Môi trường - Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh T

Ngày 31/12/2010; căn cứ vào giấy đề nghị vay vốn và nhu cầu thực tế; Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 3523-LVA-202001833 (sau đây gọi là Hợp đồng tín dụng) với bà Trịnh Thị H với nội dung:

- + Số tiền cho vay (tiền gốc): 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng)
- + Phương thức cho vay: Cho vay từng lần
- + Mục đích sử dụng vốn vay: Kinh doanh hàng tạp hóa, bánh kẹo, đường sữa, đồ uống đóng chai các loại...
- + Thời hạn cho vay 01 năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng
- + Lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng là 9.0%/năm/nợ gốc. Lãi xuất quá hạn bằng 150% lãi xuất trong hạn tại thời điểm quá hạn. Việc điều chỉnh mức lãi xuất, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các loại phí được quy định cụ thể tại Điều 02 Hợp đồng và theo quy định của Ngân hàng tại từng thời kì;
- + Tài sản bảo đảm: Là tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3523/43/16/2017 nêu trên và các hợp đồng thế chấp/cầm cố, phụ lục hợp đồng thế chấp/cầm cố khác ký kết giữa Ngân hàng và các bên liên quan phát sinh sau ngày ký hợp đồng tín dụng này.

Tại phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kì trả nợ (kèm theo Hợp đồng tín dụng) ngày 31/12/2020; bà Trịnh Thị H đã ký nhận đủ số tiền gốc nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng; bà Trịnh Thị H đã vi phạm nghĩa vụ cam kết. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, làm việc với bà H; tuy nhiên Bị đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Do đó, Ngân hàng làm Đơn khởi kiện tới Tòa án nhân dân huyện Quan Hóa; đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

1, Buộc Bị đơn phải trả nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng (tạm tính đến ngày 08/04/2022) là 432.153.423đ (Bốn trăm ba mươi hai triệu một trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm hai mươi ba đồng);

Và số tiền lãi phát sinh từ ngày 09/04/2022 đến khi trả hết nợ gốc theo thỏa thuận trong Hợp đồng

2, Trường hợp Bị đơn không trả nợ; Ngân hàng được quyền đề nghị kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL244281 nêu trên.

Tại Đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 25/10/2022; Ngân hàng đề nghị giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác; và rút một phần yêu cầu khởi kiện về tài sản bảo đảm, theo đó Ngân hàng chỉ yêu cầu Tòa án xem xét, cho phép Ngân hàng đề nghị Cơ quan THADS kê biên, xử lý đối với ½ giá trị của tài sản bảo đảm (tương ứng với phần sở hữu của bà Hạnh trong khối tài sản chung của vợ chồng) là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên

Tại phiên tòa, Nguyên đơn không có thay đổi, bổ sung gì về yêu cầu khởi kiện và cung cấp thông tin về số tiền gốc, tiền lãi Bị đơn còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 472.389.589đ (bốn trăm bảy mươi hai triệu ba trăm tám mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng)

Bị đơn bà Trịnh Thị H trình bày: Bà và ông Hà Văn D xây dựng gia đình với nhau từ năm 1969. Sau khi lấy nhau, đến khoảng năm 1980; vợ chồng bà chuyển về sinh sống tại địa chỉ: Khu 3, Thị trấn Hồi Xuân, huyện Quan Hóa, Thanh Hóa và cùng khai phá, tạo lập nên diện tích đất nêu trên. Diện tích đất này được ông bà khai thác, sử dụng ổn định từ năm 1980 đến nay và đến năm 2012 được UBND huyện Quan Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình chung sống, ông bà có 03 người con chung là: chị Hà Tuyết Th, chị Hà Lan H, anh Hà Minh D. Diện tích đất và tài sản trên đất là do vợ chồng bà cùng nhau tạo lập nên; các con không có công sức đóng góp gì vào việc duy trì, là gia tăng giá trị đất và tài sản trên đất, cũng như không liên quan đến bà Lương Thị L (là vợ trước của ông D) và ông Hà Minh T (là con riêng của ông D với bà L). Ngày 15/01/2019, ông D chết không để lại di chúc.

Bà thừa nhận có việc bà và ông D kí kết Hợp đồng thế chấp; bà có kí kết Hợp đồng tín dụng theo nội dung Nguyên đơn đã nêu; cũng như đồng ý với số nợ gốc, nợ lãi còn lại mà Ngân hàng đưa ra. Đến nay, do tuổi cao, không còn sức lao động và thu nhập; nên bà không đủ khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Bà đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm gồm tài sản riêng của bà cũng như phần thừa kế mà bà được hưởng trong khối di sản ông D để lại (nằm trong giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên).

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Minh D và chị Hà Lan H thống nhất trình bày: Anh chị là con ruột của ông D và bà H. Sau khi trưởng thành, chị H lập gia đình và sống riêng; còn anh D tiếp tục ở với bố mẹ. Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là của ông D và bà H, anh chị đều không có công sức đóng góp trong việc tạo lập tài sản là quyền sử dụng đất. Anh Dũng trình bày có một phần đóng góp vào việc tạo lập giá trị nhà ở trên đất, còn giá trị đất thì anh không có đóng góp mà do bố mẹ anh khai hoang mà hình thành; tuy nhiên, anh không có yêu cầu Tòa án xác định phần công sức đóng góp.

Đối với việc kí kết các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên; anh chị đều không biết và không liên quan. Anh D và chị H thống nhất thừa nhận có tham dự và kí tên vào Biên bản cam kết về quyền và nghĩa vụ liên quan đến tài sản bảo đảm lập ngày 16/12/2020 tại Ủy ban nhân dân Thị trấn H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, anh D và chị H có ý kiến thống nhất:

+ Đề nghị quý Tòa giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà H theo quy định; và không cần đưa anh chị vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án;

+ Anh D, chị H đều không có yêu cầu độc lập về việc chia di sản thừa kế của ông D để lại, cũng như không có yêu cầu xác định công sức trong việc tạo lập giá trị di sản;

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Tuyết Th trình bày:

+ Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà H là không có hiệu lực pháp luật, vì bà không được tham gia, không được kí vào biên bản cam kết về quyền, nghĩa vụ của những người thừa kế với tài sản. Ngoài ra, bà H tuổi đã cao, không

còn khả năng lao động nhưng Ngân hàng vẫn cho bà H vay vốn là không đúng quy định;

+ Chị Th chỉ đồng ý cho Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên, xử lý đối với phần tài sản của bà H trong khối tài sản bảo đảm để thu hồi nợ; chứ Ngân hàng không được phép xử lý cả phần di sản của D để lại.

+ Việc phân chia di sản thừa kế của ông D sẽ do anh chị em trong gia đình thỏa thuận; chị Th không có yêu cầu về chia thừa kế. Nếu có tranh chấp thì chị sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Minh T trình bày: ông là con của ông Hà Văn D và bà Lương Thị L (sinh năm: 1932 – chết năm: 2022). Sau khi chia tay với bà L vào năm 1970; ông D mới kết hôn với bà H và cùng tập lập nên khối tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên. Ông T cũng như bà L không liên quan và không có công sức đóng góp gì vào việc tạo lập khối tài sản này. Ông xác nhận ông có tham gia và chứng kiến việc các đồng thừa kế khác ký tên trên Văn bản cam kết quyền, nghĩa vụ liên quan tài sản bảo đảm lập ngày 16/12/2020. Ông T không có ý kiến, yêu cầu gì và đề nghị Tòa án không xác định ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án

Người làm chứng anh Lê Văn L trình bày: Năm 2020, ông L được giao lập, thẩm định hồ sơ vay vốn của bà Trịnh Thị H theo Hợp đồng tín dụng nêu trên. Quá trình lập hồ sơ vay vốn, bà Hạnh có cung cấp Trích lục khai tử của ông D. Ngân hàng không xác lập thêm biện pháp bảo đảm nào để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ngày 31/12/2020; mà vẫn căn cứ vào Hợp đồng thế chấp ngày 20/09/2017, đồng thời yêu cầu các đồng thừa kế lập Văn bản cam kết ngày 16/12/2020. Việc lập, thẩm định hồ sơ, giải ngân vốn vay được thực hiện đúng quy định của pháp luật; ý chí của bà H, anh D, anh T, bà H đều đồng ý tiếp tục sử dụng Quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ngày 31/12/2020

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/09/2022 thể hiện:

1, Về vị trí, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất:

*Vị trí: Tọa lạc tại Khu 3, Thị trấn H, huyện Q, tỉnh T

Thửa đất số 28, tờ bản đồ 09

*Tứ cận, ranh giới:

+ Phía trước giáp Quốc lộ 15A; ranh giới xác định cách tim đường quốc lộ 15A là 11,5m;

+ Phía sau giáp đôi luồng (của nhà bà H); ranh giới xác định là bờ tali đất;

+ Phía bên trái giáp trường Mầm non Thị trấn H, ranh giới xác định là đường dọc thẳng từ mép trần khu nhà Hiệu bộ của Trường Mầm non Thị trấn H;

+ Phía bên phải giáp nhà bà Ph (T), ranh giới xác định là mép ngoài của tường xây (phía giáp nhà bà H) của nhà bà Ph;

*Chiều rộng, chiều sâu, diện tích:

+ Chiều rộng (mặt đường): 9,2 m;

+ Chiều rộng (mặt giáp đôi luồng): 17 m;

+ Chiều sâu: 37 m

Diện tích: 484, 7 m²;

Trong đó:

+ Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 417,5 m² (chiều rộng mặt đường: 9,2m; chiều rộng mặt sau: 16,1m, chiều sâu 33 m);

Diện tích đất ở: 137,2 m²; diện tích đất trồng cây lâu năm 280,3m²

Biến động so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:
Chiều rộng mặt giáp đường là 9,2m, còn thiếu so với Giấy chứng nhận là 1,3m. Diện tích thực tế là 417,5m², lớn hơn diện tích theo Giấy chứng nhận là 26,7m². Những người tham gia đều thống nhất trình bày biến động về diện tích, chiều dài nêu trên là do sai số trong quá trình đo, cũng như biến động tự nhiên trong quá trình cải tạo mặt bằng; không phải do bị lấn chiếm, chồng lấn. Các hộ giáp ranh thống nhất không có tranh chấp về ranh giới đất.

+ Diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 67,2 m² (chiều rộng mặt trước: 16,1m, chiều rộng mặt sau là 17m, chiều sâu là 4m). Bà H trình bày diện tích đất này cùng diện tích đôi luồng phía sau đều là bà và ông D khai hoang, cải tạo mà có. Hiện tại diện tích đất này được bà sử dụng ổn định, lâu dài nhưng chưa làm thủ tục đăng ký bổ sung vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hộ giáp ranh thống nhất không có tranh chấp về ranh giới đất.

2, Về tài sản trên đất:

2.1, Nhà ở:

*01 Nhà cấp 04, lợp tôn (kí hiệu 02, 03 trên Sơ đồ 2)

+ Diện tích xây dựng: 85,7 m²

+ Thời gian xây dựng: 1993

+ Tình trạng pháp lý: Chưa đăng kí quyền sở hữu

+ Mô tả: Gồm có 01 phòng ngủ, 01 phòng khách, 01 khu bếp

*01 Nhà cấp 04, đổ bằng (kí hiệu 4,6,7 trên Sơ đồ 2)

+ Diện tích xây dựng: 116,5 m²

+ Thời gian xây dựng: 1998

+ Tình trạng pháp lý: Chưa đăng kí quyền sở hữu

+ Mô tả: Gồm 01 gian thờ, 02 phòng ngủ

2.2, Tài sản khác:

+01 Khu bếp (kí hiệu 05 trên Sơ đồ 2) có diện tích 11,8²; 01 khu vệ sinh có diện tích 13,5m² (kí hiệu 08 trên Sơ đồ 2)

+01 Bán bình lợp blue xi măng (kí hiệu 09 trên Sơ đồ 2) có diện tích: 39m²

+ Ngoài ra còn một số tài sản phục vụ sinh hoạt gia đình có giá trị không lớn

3, Về người quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất:

+ Bà Trịnh Thị H là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất trên

+ Anh Hà Minh D (là con trai bà H) có tên trong sổ hộ khẩu nhưng hiện đang làm ăn, sinh sống tại Thành phố Th;

+ Chị Lê Thị L là vợ anh D (đã ly hôn) và đang đi làm ăn xa, không có mặt tại gia đình trong quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ;

Quan điểm của Viện Kiểm sát:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đều theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, không có thiếu sót, vi phạm gì;

-Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng vào Điều 271, 273, khoản 1 Điều 147, Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng, các Điều 218, 219, 280, 282, 290, 299, 301, 303, 307, 308, 320, 323, 325, khoản 1 Điều 294, Điều 401, khoản 3 Điều 422, khoản 1 Điều 615, khoản 1 Điều 616 Bộ luật dân. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Buộc bà Trịnh Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng; cho đến khi Bị đơn thực tế trả hết nợ cho Nguyên đơn.

Trường hợp Bị đơn thực hiện không đúng nghĩa vụ đối với Nguyên đơn. Nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan THADS có thẩm quyền kê biên, phát mại ½ giá trị tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu, xem xét, đánh giá toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] *Xét quan hệ tranh chấp:* Điều 3.1 của Hợp đồng tín dụng quy định: “Mục đích sử dụng vốn vay: Kinh doanh hàng tạp hóa...”. Bà Trịnh Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể vào năm 2012. Như vậy, đây là tranh chấp giữa các cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận; là tranh chấp kinh doanh - thương mại, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

[2] Xét tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

[2.1] *Đối với Bị đơn bà Trịnh Thị H:* Theo quy định tại khoản 1 Điều 49, Nghị định 43/2010/NĐ-CP (có hiệu lực tại thời điểm bà H đăng ký kinh doanh) thì:

“Hộ kinh doanh do một cá nhân là công dân Việt Nam hoặc một nhóm người hoặc một hộ gia đình làm chủ...không có con dấu và chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình đối với hoạt động kinh doanh.”

Như vậy, hộ kinh doanh cá thể của bà Hạnh không có tư cách pháp nhân; quyền, nghĩa vụ của hộ kinh doanh cá thể được thực hiện thông qua chủ hộ. Từ đó,

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 68 BLTTDS; xác định bà Trịnh Thị H là Bị đơn trong vụ án;

[2.2] *Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Hà Minh D, chị Hà Lan H đều có ý kiến đề nghị Tòa án không đưa mình là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, với lý do các anh chị không có yêu cầu độc lập và không liên quan đến việc vay mượn và thế chấp của ông D, bà H. Ông Hà Minh T trình bày không liên quan đến khối tài sản trên và đề nghị không đưa ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, khi xử lý tài sản bảo đảm (trong đó có một phần là di sản thừa kế chưa chia của những người trên); vẫn cần đưa anh D, chị H, chị Th, ông T vào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo quyền, nghĩa vụ hợp pháp của các đương sự;

[2.3] *Đối với chị Lê Thị L:* Chị L khai chị là vợ anh Hà Minh D (kết hôn với năm năm 2020 và ly hôn năm 2022). Quá trình giao kết, thực hiện các Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng trên chị đều không biết và không liên quan. Chị không có ý kiến, yêu cầu gì và đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng (B1 85).

Lời khai của chị L phù hợp với lời khai của các đương sự khác, phù hợp với Trích lục quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án, cũng như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện chị đã đi làm ăn xa, không có mặt tại gia đình. Từ đó, có căn cứ xác định chị L không phải người tham gia tố tụng trong vụ án

[3] *Xét về giới hạn xét xử sơ thẩm:* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu độc lập về việc chia di sản thừa kế, xác định công sức đóng góp trong khối di sản thừa kế của ông Hà Văn D. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết; mà dành quyền khởi kiện cho những người thừa kế bằng một vụ án dân sự khác.

Xét nội dung vụ án:

[4] Về việc giao kết, thực hiện Hợp đồng tín dụng:

[4.1] Hợp đồng tín dụng giữa Nguyên đơn và Bị đơn được giao kết hợp pháp, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; phù hợp với Quy chế nội bộ của Ngân hàng nêu có hiệu lực pháp luật.

[4.2] Quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn mới thực hiện được một phần nghĩa vụ trả lãi trong hạn là 11.934.247đ (mười một triệu chín trăm ba mươi tư nghìn hai trăm bốn mươi bảy đồng). Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, Bị đơn

còn nợ Nguyên đơn số tiền gốc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) và lãi (tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm) là 72.389.589đ (bảy mươi hai triệu ba trăm tám mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng) Tổng cộng là: 472.389.589đ (bốn trăm bảy mươi hai triệu ba trăm tám mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng)

Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền gốc và lãi nêu trên là có căn cứ

[4.3] Tại Điều 2.2 của Hợp đồng tín dụng có quy định về lãi chậm trả. Tuy nhiên, do Nguyên đơn không yêu cầu nên HĐXX không xem xét, giải quyết

[4.4] Từ đó, HĐXX căn cứ quy định tại Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 401, 280, 282 Bộ luật dân sự; hướng dẫn tại Điều 07, 08, 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; buộc Bị đơn bà Trịnh Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi (tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm) là: 472.389.589đ (bốn trăm bảy mươi hai triệu ba trăm tám mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng

[5] Xét việc giao kết Hợp đồng thế chấp:

[5.1] Theo Điều 1 của Hợp đồng thế chấp; tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất diện tích 390,8m² (ba trăm chín mươi phẩy tám mét vuông) tọa lạc tại: Khu 3, Thị trấn Hồi Xuân, huyện Quan Hóa, Thanh Hóa) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 244281, do UBND huyện Q cấp ngày 24/09/2012 tại Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 13/04/2004. Giấy chứng nhận mang tên ông Hà Văn D, bà Trịnh Thị H và các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng thêm do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự

[5.2] Nghĩa vụ được bảo đảm: Các bên giao kết thỏa thuận là toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp trong việc trả nợ tiền vay (gốc, lãi, lãi quá hạn, phí nếu có) theo các Hợp đồng cấp tín dụng/Hợp đồng tín dụng hạn mức/Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cấp bảo lãnh/Thỏa thuận bảo lãnh được ký kết,

kể từ ngày 20/09/2017 của bên thế chấp và cá nhân bà Trịnh Thị H đối với Bên nhận thế chấp. ..trước, cùng và/hoặc sau thời điểm kí kết Hợp đồng này

Theo quy định tại khoản 1 Điều 294 Bộ luật dân sự:

“Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, các bên có quyền thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”

Theo hướng dẫn tại Mục 2, Công văn số 152/TANDTC-PC ngày 19/07/2017 của Tòa án nhân dân tối cao: *“ Khi nghĩa vụ trong tương lai được hình thành, các bên không phải xác lập lại biện pháp bảo đảm đối với nghĩa vụ đó “*

[5.3] Về điều kiện hình thức của hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có chứng thực của UBND Thị trấn H; có đăng kí giao dịch tại Phòng Tài nguyên & Môi trường- UBND huyện Q là phù hợp với quy định tại Điều 502, 503 Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và khoản 1 Điều 03 Nghị định 83/2010/NĐ-CP của Chính phủ

[5.4] Từ đó, Hội đồng xét xử xác định: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3523/43/16/2017 xác lập giữa Ngân hàng Agribank và ông Hà Văn D, bà Trịnh Thị H được giao kết đúng pháp luật và có hiệu lực. Hiệu lực đối kháng với bên thứ ba phát sinh từ thời điểm đăng kí (ngày 21/09/2017). Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả các nghĩa vụ hình thành trong tương lai, tức gồm cả nghĩa vụ trả nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 3523-LAV-202001833 ngày 31/12/2020 giữa Ngân hàng Agribank và bà Trịnh Thị H.

[6] Xét việc thực hiện Hợp đồng thế chấp:

[6.1] Ngày 15/01/2019, ông Hà Văn D chết không để lại di chúc. Ngày 16/12/2020, các đồng thừa kế của ông D gồm: bà Trịnh Thị H, chị Hà Lan H, anh Hà Minh D và ông Hà Minh T lập Văn bản cam kết với nội dung:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là tài sản của bà Trịnh Thị H, các anh chị đều không có công sức đóng góp gì vào việc hình thành tài sản nêu trên. Trường hợp trong tương lai nếu chúng tôi có đóng góp vào việc tạo lập khối tài sản này thì tài sản hình thành vẫn thuộc tài sản riêng của bà H và bà H có toàn quyền định đoạt

+ Trường hợp phải tiến hành xử lý tài sản bảo đảm thì các anh chị tự nguyện cam kết bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý thu hồi nợ theo quy định

+ Bằng văn bản này các anh chị thống nhất ủy quyền cho Ngân hàng được thực hiện việc xử lý tài sản trong các trường hợp nêu trên.

[6.2] Tại Tòa án, bà Trịnh Thị H có ý kiến đồng ý sử dụng phần tài sản của mình trong khối tài sản chung của vợ chồng (là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên) để kê biên, xử lý thu hồi khoản nợ cho phía Ngân hàng (Bl 92-93). Nội dung này phù hợp với ý chí của bà H xuyên suốt quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng; thể hiện tại các Biên bản làm việc giữa Ngân hàng và bà Trịnh Thị H. Cũng như phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Lê Văn L về việc bà H tự nguyện giao phần tài sản của mình trong khối tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ.

[6.3] Theo quy định tại khoản 1 Điều 611 BLDS, thời điểm mở thừa kế là ngày 15/01/2019 (thời điểm ông D chết). Kể từ thời điểm trên, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Dung gồm: bà Trịnh Thị H, anh Hà Minh D, chị Hà Tuyết Th, chị Hà Lan H, ông Hà Minh T trở thành người thừa kế và là đồng sở hữu của phần di sản thừa kế do ông Hà Văn D để lại (nằm trong khối tài sản bảo đảm).

[6.4] Án lệ số 11/2017/AL (ban hành theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án TANDTC) có tình tiết: “Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.” Giải pháp pháp lý của Án lệ là: *Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật*

Trong vụ án, khối tài sản bảo đảm là tài sản chung (chưa phân chia) của bà Hạnh với các đồng thừa kế khác, là tình tiết tương tự với nội dung án lệ. Do đó, căn cứ Án lệ nêu trên; cần xác định Hợp đồng thế chấp là có hiệu lực pháp luật. Việc ông Hà Văn D chết không phải là căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu.

[6.5] Theo quy định tại khoản 3 Điều 422 BLDS:

“Hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau:

3, Cá nhân giao kết hợp đồng chết.....mà hợp đồng phải do chính cá nhân đó thực hiện”

Điều 3.4.12 của Hợp đồng thế chấp ghi nhận: Ông D và bà H phải “giao tài sản bảo đảm kèm theo đầy đủ giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm cho bên A (ngân hàng) ...khi phải xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ....” (Bl 46)

Khoản 1 Điều 615 BLDS quy định:

“Trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thỏa thuận của những người thừa kế trong phạm vi di sản do người chết để lại”

Do tất cả đồng thừa kế không có văn bản thỏa thuận về việc thực hiện nghĩa vụ giao tài sản thế chấp của ông Hà Văn D; nên phải xác định phần hợp đồng thế chấp liên quan đến khối di sản ông D để lại chấm dứt hiệu lực. Vì các đương sự đều không có yêu cầu chia thừa kế; nên Ngân hàng chỉ có quyền yêu cầu xử lý tài sản của bà Trịnh Thị H trong khối tài sản trên để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[6.6] Như vậy, cần phân chia khối tài sản chung của ông D và bà H trong thời kì hôn nhân mới có căn cứ để tuyên xử lý tài sản bảo đảm theo quy định

[7] Xét nguồn gốc tài sản bảo đảm:

[7.1] Các đương sự thống nhất trình bày, ông Hà Văn D và bà Lương Thị L có xây dựng gia đình với nhau. Sau khi chia tay; vào khoảng năm 1969, ông Hà Văn Dung kết hôn với bà Trịnh Thị H. Đến năm 1980, ông bà cùng chuyển về sinh sống tại địa chỉ Khu 3, Thị trấn Q (nay là Thị trấn H) và cùng khai hoang, tạo lập nên diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên. Đến năm 2012, ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

[7.2] Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân Thị trấn Hội X; thì tàng thư hộ tịch tại đơn vị không có lưu trữ thông tin về việc đăng ký kết hôn của bà Trịnh Thị H, bà Lương Thị L với ông Hà Văn D. Tuy nhiên, căn cứ điểm a Mục 3 Nghị quyết 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/06/2000 thì việc chung sống của ông D và bà H là hôn nhân thực tế, được Nhà nước công nhận.

[7.3] Anh Hà Minh D trình bày anh có một phần công sức đóng góp trong việc hình thành tài sản trên đất, nhưng không có yêu cầu phân chia. Lời khai này không phù hợp với lời khai của bà H trình bày các con không có công sức đóng góp vào việc tạo lập tài sản; cũng như Văn bản cam kết, trong đó chính anh D khẳng định tài sản trên đất là tài sản của bà H và ông D, chứ anh không có công sức đóng góp. Như vậy, lời khai của anh D là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử bác.

[7.4] Theo nguyên tắc về tài sản chung của Luật Hôn nhân gia đình xác định khối tài sản chung là đất và tài sản trên đất là tài sản chung của ông Hà Văn D và

bà Trịnh Thị H trong thời kỳ hôn nhân. Như vậy, có căn cứ xác định khối tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên là tài sản chung hợp pháp của ông D, bà ; hình thành trong thời kỳ hôn nhân, các bên được định đoạt $\frac{1}{2}$ giá trị của khối tài sản chung. Bà Trịnh Thị H có quyền sở hữu, định đoạt $\frac{1}{2}$ giá trị khối tài sản chung; $\frac{1}{2}$ giá trị còn lại là di sản thừa kế (chưa phân chia) của ông Hà Văn D để lại cho những người thừa kế. Những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hà Văn D có quyền khởi kiện yêu cầu chia thừa kế bằng một vụ án dân sự khác

[7.5] Theo khoản 1 Điều 66 Luật Hôn nhân gia đình 2014:

“Khi một bên vợ, chồng chết.... thì bên còn sống quản lý tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp trong di chúc có chỉ định người khác quản lý di sản hoặc những người thừa kế thỏa thuận cử người khác quản lý di sản”

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trịnh Thị H được xác định là người đang chiếm hữu, sử dụng, quản lý di sản theo khoản 2 Điều 616 BLDS và quy định nêu trên;

[8] *Xét hiện trạng sử dụng đất*: Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ (B1 106-11) thể hiện:

[8.1] *Vị trí: Tọa lạc tại Khu 3, Thị trấn H, huyện Q,

Thửa đất số 28, tờ bản đồ 09

*Tứ cận, ranh giới:

+ Phía trước giáp Quốc lộ 15A; ranh giới xác định cách tim đường quốc lộ 15A là 11,5m;

+ Phía sau giáp đôi luồng (của nhà bà H); ranh giới xác định là bờ tali đất;

+ Phía bên trái giáp trường Mầm non Thị trấn H, ranh giới xác định là đường dọi thẳng từ mép trần khu nhà Hiệu bộ của Trường Mầm non Thị trấn H;

+ Phía bên phải giáp nhà bà Ph (Th), ranh giới xác định là mép ngoài của tường xây (phía giáp nhà bà H) của nhà bà Ph;

*Chiều rộng, chiều sâu, diện tích:

+ Chiều rộng (mặt đường): 9,2 m;

+ Chiều rộng (mặt giáp đôi luồng): 17 m;

+ Chiều sâu: 37 m

Diện tích: 484, 7 m²;

Trong đó:

[8.2] Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 417,5 m² (chiều rộng mặt đường: 9,2m; chiều rộng mặt sau: 16,1m, chiều sâu 33 m);

Diện tích đất ở: 137,2 m²; diện tích đất trồng cây lâu năm 280,3m²

Biến động so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Chiều rộng mặt giáp đường là 9,2m, còn thiếu so với Giấy chứng nhận là 1,3m. Diện tích thực tế là 417,5m², lớn hơn diện tích theo Giấy chứng nhận là 26,7m². Những người tham gia đều thống nhất trình bày biến động về diện tích, chiều dài nêu trên là do sai số trong quá trình đo, cũng như biến động tự nhiên trong quá trình cải tạo mặt bằng; không phải do bị lấn chiếm, chồng lấn. Các hộ giáp ranh thống nhất không có tranh chấp về ranh giới đất.

Diện tích đất là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp nêu trên

[8.3] Diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 67,2 m² (chiều rộng mặt trước: 16,1m, chiều rộng mặt sau là 17m, chiều sâu là 4m). Bà Hạnh trình bày diện tích đất này cùng diện tích đồi luống phía sau đều là bà và ông Dung khai hoang, cải tạo mà có. Hiện tại diện tích đất này được bà sử dụng ổn định, lâu dài nhưng chưa làm thủ tục đăng ký bổ sung vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hộ giáp ranh thống nhất không có tranh chấp về ranh giới đất.

Ý kiến của Đại diện khu phố xác nhận diện tích đất này được bà H, ông D khai phá, sử dụng lâu dài từ năm 1980 đến nay, không có tranh chấp; là đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 101 Luật đất đai

Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai:

“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a, có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này”

Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai quy định:

“.....trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....”

Như vậy, diện tích đất này không phải là tài sản bảo đảm, nhưng đủ điều kiện để trở thành tài sản thừa kế của các đồng thừa kế

[8.4] Như vậy, cần tạm giao phần diện tích đất theo Mục [8.3] nêu trên cho bà Trịnh Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng. Người sử dụng đất có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đủ các điều kiện theo khoản 2 Điều 101 Luật đất đai

[9] Về hiện trạng tài sản trên đất:

[9.1] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:

*01 Nhà ở cấp 04, lợp tôn (kí hiệu 02, 03 trên Sơ đồ 2)

+ Diện tích xây dựng: 85,7 m²

+ Thời gian xây dựng: 1993

+ Tình trạng pháp lý: Chưa đăng kí quyền sở hữu

+ Mô tả: Gồm có 01 phòng ngủ, 01 phòng khách, 01 khu bếp

*01 Nhà cấp 04, lợp tôn (kí hiệu 4,6,7 trên Sơ đồ 2)

+ Diện tích xây dựng: 116,5 m²

+ Thời gian xây dựng: 1998

+ Tình trạng pháp lý: Chưa đăng kí quyền sở hữu

+ Mô tả: Gồm 01 gian thờ, 02 phòng ngủ

*Tài sản khác:

+01 Khu bếp (kí hiệu 05 trên Sơ đồ 2) có diện tích 11,8²; 01 khu vệ sinh có diện tích 13,5m² (kí hiệu 08 trên Sơ đồ 2)

+01 Bán bình lợp blue xi măng (kí hiệu 09 trên Sơ đồ 2) có diện tích: 39m²

+ Ngoài ra còn một số tài sản phục vụ sinh hoạt gia đình có giá trị không lớn

[9.2] Các tài sản trên nằm hoàn toàn trong diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như mục [9.2] của bản án đã nêu. Do đó, theo Điều 1.4 Hợp đồng thế chấp; các tài sản này đều được xác định là tài sản thế chấp

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận định: Tài sản chung của ông D và bà H trong thời kì hôn nhân gồm

[10.1] Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 417,5 m²;

[10.2] Diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 67,2 m²

[10.3] Tài sản trên đất gồm: 01 nhà ở cấp 4, lợp tôn; 01 Khu bếp có diện tích 11,8 m²; 01 khu vệ sinh có diện tích 13,5m²; 01 Bán bình lợp blue xi măng (kí hiệu 09 trên Sơ đồ 2) có diện tích: 39m²

[10.4] Trong đó, các tài sản theo mục [10.1], [10.3] nêu trên là tài sản thế chấp; còn tài sản theo mục [10.2] không phải là tài sản thế chấp

[11] Xét phương án xử lý tài sản bảo đảm:

[11.1] *Phương án phân chia tài sản bằng giá trị:* Phương án này phù hợp với ý chí của bà H muốn bán tài sản để xử lý nợ cho Ngân hàng, cũng phù hợp với ý chí của anh D, chị H thể hiện trong văn bản cam kết, và ý chí của các chị Thanh tại phiên tòa. Đồng thời, phương án này cũng đảm bảo giá trị tài sản không bị suy giảm, đảm bảo khả năng thu hồi vốn của Ngân hàng và quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự khác.

[11.2] Từ những phân tích trên, căn cứ quy định tại Điều 218, 219, 290, 299, 301, 303, 307, 308, 320, 323, 325 Bộ luật dân sự; Hội đồng xét xử quyết định cho phép Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại ½ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ.

[11.3] Sau khi phát mại tài sản, Cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm bàn giao lại ½ tài sản còn lại cho bà Trịnh Thị H là người đang chiếm hữu, sử dụng di sản (hoặc cho người quản lý di sản do các đồng thừa kế thỏa thuận cử ra theo khoản 1 Điều 616 BLDS) tiếp tục quản lý, sử dụng.

[11.4] Các đồng thừa kế có quyền ưu tiên mua đối với khối tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 3 Điều 218 BLDS. Thủ tục ưu tiên mua thực hiện theo khoản 3 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự

[12] *Về án phí và chi phí tố tụng khác:* Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Bị đơn phải

chịu án phí kinh doanh- thương mại sơ thẩm có giá ngạch theo quy định. Nguyên đơn có quyền yêu cầu Bị đơn hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 3.000.000đ (ba triệu đồng);

[13] *Về quyền kháng cáo:* Căn cứ Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 271, 273, khoản 1 Điều 147, Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng, các Điều 218, 219, 280, 282, 290, 299, 301, 303, 307, 308, 320, 323, 325, khoản 1 Điều 294, Điều 401, khoản 3 Điều 422, khoản 1 Điều 615, khoản 1 Điều 616 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào điểm a Mục 3 Nghị quyết 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/06/2000 của Quốc hội; Điều 65, khoản 1, khoản 2 Điều 66 Luật Hôn nhân gia đình 2014; khoản 2 Điều 101, khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai

Căn cứ vào 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn

1, Buộc Bị đơn bà Trịnh Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) và lãi (tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 02/12/2022) là 72.389.589đ (bảy mươi hai triệu ba trăm tám mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 3523-LAV-202001833 ngày 31/12/2020 giữa Ngân hàng Agribank- Chi nhánh Thanh Hóa và bà Trịnh Thị H. Tổng cộng là: 472.389.589đ (bốn trăm bảy mươi hai triệu ba trăm tám mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi quá hạn của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên

2, Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3523/43/16/2017 ngày 20/09/2017 giữa Ngân hàng Agribank- Chi nhánh Q với ông Hà Văn D, bà Trịnh Thị H được giải quyết như sau:

Chấp nhận một phần: Đối với $\frac{1}{2}$ tài sản của bà Trịnh Thị H, là tài sản còn lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất và nhà trong hợp đồng là di sản thừa kế của ông Hà Văn D do đó. Trường hợp bà Trịnh Thị H không trả được nợ cho Ngân hàng Ngân hàng Agribank, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý đối với $\frac{1}{2}$ số tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3523/43/16/2017 ngày 20/09/2017 theo quy định của pháp luật.

3, Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Bị đơn thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ; Ngân hàng Agribank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với $\frac{1}{2}$ giá trị của khối tài sản bảo đảm nêu trên.

+ Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại $\frac{1}{2}$ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 417,5 m² tho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 244281 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 24/09/2012 mang tên ông Hà Văn D, bà Trịnh Thị H để thu hồi nợ;

+ Sau khi phát mại tài sản, Cơ quan thi hành án có trách nhiệm bàn giao lại $\frac{1}{2}$ tài sản bảo đảm (là di sản của ông D) cho bà Trịnh Thị H là người đang chiếm hữu, sử dụng di sản (hoặc cho người quản lý di sản do các đồng thừa kế thỏa thuận cử ra theo khoản 1 Điều 616 BLDS) tiếp tục quản lý, sử dụng.

Trường hợp số tiền có từ việc xử lý tài sản bảo đảm của bà H không đủ để thanh toán khoản nợ nêu trên; thì bà H phải tiếp tục thanh toán phần nghĩa vụ còn lại cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng nêu trên.

(Vị trí, diện tích, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất thế chấp hiện theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ LẬP NGÀY 09/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quan Hoá)

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại khoản 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 6,7,9 luật thi

hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4, Bị đơn bà Trịnh Thị H phải chịu 22.895.584đ (hai mươi hai triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm tám mươi tư đồng). Trả lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.643.000đ (Mười triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012770 ngày 29/6/2022 của Chi cục THADS huyện Quan Hóa.

Nguyên đơn có quyền yêu cầu Bị đơn Trịnh Thị H hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 3.000.000đ (Ba triệu đồng)

5. *Về quyền kháng cáo:* Án xử sơ thẩm công khai; các đương sự có mặt tại phiên tòa. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án./.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lữ Thị Mai