

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN BIÊN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày: 18-3-2022

v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Chí Tâm;

2. Bà Hồ Thị Mỹ Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Hồng Hà, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vĩnh – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2020/TLST-DS, ngày 03 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2021/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng X;

Địa chỉ trụ sở: Số 2 H, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Tiết Văn T – Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện hợp pháp của ông Tiết Văn Thành: Ông Phan Vinh H – Chức vụ: Giám đốc phụ trách Ngân hàng X – Chi nhánh khu vực Mía đường H (Theo Quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 và Quyết định ủy quyền số 2965/QĐ-NHNN-PC ngày 27/12/2019).

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Phan Vinh H: Ông Nguyễn Thanh Khoa N – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng X – Chi nhánh khu vực Mía đường H (Theo Quyết định ủy quyền số 254/QĐ-HĐTV-PC ngày 06/12/2019).

Bị đơn: Ông **Vũ Công T**, sinh năm 1956 và bà **Hồ Thị N**, sinh năm 1956; cùng cư trú tại: Tổ 13, ấp H, xã B, huyện B, tỉnh N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1956; và bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1958; cùng cư trú tại: Tổ 02, ấp H, xã B, huyện B, tỉnh N.

Ông N, ông T, bà N có mặt; bà R, ông T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06 tháng 12 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Khoa N trình bày:

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 5710-LAV-201801546/HĐTD do Ngân hàng X - Chi nhánh khu vực mía đường H cung cấp thể hiện: Ngày 21/11/2018, ông T và bà N ký vay số tiền (vốn gốc) 2.700.000.000 đồng, mục đích vay: Xây dựng 04 nhà ở công nhân và hàng rào bảo vệ 07 ha cao su;

+ Thời hạn vay: 36 tháng, kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực;

+ Thời hạn trả nợ cuối cùng: Ngày 21/11/2021;

+ Lãi suất cố định, mức lãi suất tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng: 9.6%/năm; lãi suất nợ quá hạn: 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận; tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

+ Phương thức trả nợ: Trả 03 lần, cụ thể kỳ thứ nhất ngày 21/11/2019 trả 900.000.000 đồng, kỳ 2 ngày 21/11/2020 trả 900.000.000 đồng và kỳ thứ 3 ngày 21/11/2021 trả 900.000.000 đồng.

+ Các thỏa thuận khác theo như hợp đồng đã ký kết.

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 5710-LAV-201900232/HĐTD do Ngân hàng X - Chi nhánh khu vực mía đường H cung cấp thể hiện: Ngày 27/02/2019, ông Vũ Công T và bà Hồ Thị N ký vay số tiền (vốn gốc) 100.000.000 đồng, mục đích vay: Mua sắm vật dụng sinh hoạt;

+ Lãi suất cố định, mức lãi suất tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng: 9.84%/năm; lãi suất nợ quá hạn: 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận; tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

+ Thời hạn vay: 13 tháng, kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực.

+ Thời hạn trả nợ cuối cùng: Ngày 27/3/2020.

+ Phương thức trả nợ và các thỏa thuận khác theo như hợp đồng đã ký kết.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho 02 khoản vay nêu trên, ông T và bà N có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2018/HĐTC ngày 21/11/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 65/2019/HĐTC ngày 27/02/2019, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N – Chi nhánh huyện B, gồm các tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 3.850m², tờ bản đồ số 13A, các thửa đất số 419, 420, 423 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03388 do UBND huyện B cấp ngày 24/4/2002 cho bà Hồ Thị N;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 11.330m², tờ bản đồ số 18, thửa đất số 1888 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02750 do UBND huyện B cấp ngày 21/4/2000 cho hộ ông Vũ Công T (đã được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Vũ Công T thành ông Vũ Công T vào ngày 20/4/2016);

+ Quyền sử dụng đất diện tích 7.100m², tờ bản đồ số 18, thửa đất số 1889 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04082 do UBND huyện B cấp ngày 14/4/2004 cho ông Vũ Công T;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 9.410m², tờ bản đồ số 13A, thửa đất số 209 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03111 do UBND huyện B cấp ngày 20/3/2008 cho ông Vũ Công T và bà Hồ Thị N;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 23.975m², tờ bản đồ số 13A, các thửa đất số 314, 316, 415, 426, 427, 428, 429, 430, 431 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04186 do UBND huyện B cấp ngày 29/4/2004 cho ông Vũ Công T;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 5.760m², tờ bản đồ số 13A, các thửa đất số 317, 418 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03483 do UBND huyện B cấp ngày 03/10/2002 cho bà Hồ Thị N;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 7.540m², tờ bản đồ số 13A, các thửa đất số 416, 424, 425 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03521 do UBND huyện B cấp ngày 01/11/2002 cho bà Hồ Thị N.

Trước khi các bên ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng có cử cán bộ tiến hành kiểm tra và xem xét hiện trạng đối với các tài sản nhận thế chấp theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Ngân hàng.

Theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng tín dụng thì ngày 21/11/2019 ông T, bà N phải có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc kỳ thứ nhất của khoản vay 2.700.000.000 đồng là 900.000.000 đồng nhưng ông T, bà N không thực hiện. Sau đó, Ngân hàng cũng nhiều lần gửi văn bản thông báo và có biên bản làm việc yêu cầu ông T, bà N thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông bà không thực hiện. Do ông T, bà N vi phạm hợp đồng tín dụng của khoản vay 2.700.000.000 đồng nên dẫn đến việc vi phạm cả hợp đồng tín dụng của khoản vay 100.000.000 đồng và Ngân hàng đã thông báo chuyển toàn bộ số tiền nợ gốc 2.700.000.000 đồng sang nợ quá hạn vào ngày 21/11/2019 và số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng quá hạn từ ngày 28/12/2020.

Nay Ngân hàng X yêu cầu ông Vũ Công T và bà Hồ Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng số nợ gốc 2.800.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả tính đến ngày 21/12/2021 là 950. 641.667 đồng; yêu cầu tiếp tục tính tiền lãi trên số dư nợ gốc cho đến khi trả hết nợ vay. Trường hợp ông T, bà N không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp

theo đúng Hợp đồng thế chấp mà ông T, bà N ký kết với Ngân hàng để thanh toán nợ.

Đối với diện tích đất ông T, bà N ký thế chấp với Ngân hàng được xác định cấp sai vị trí với đất do ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R quản lý sử dụng tại các thửa đất số 416, 424, 425, tờ bản đồ số 13A, diện tích 7.540m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03521 do UBND huyện B cấp ngày 01/11/2002 cho bà Hồ Thị N và các thửa đất số 426, 427, 429, 430, 431, tờ bản đồ số 13A, diện tích 7.035m² (trong tổng diện tích 23.975m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04186 do UBND huyện B, tỉnh N cấp ngày 29/4/2004 cho ông Vũ Công T, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N trình bày:

Ông, bà thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng về: số tiền vay, thời hạn vay, thời hạn trả nợ, lãi suất, các điều khoản thỏa thuận khác trong 02 Hợp đồng tín dụng và nội dung 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà ông, bà đã ký kết với Ngân hàng là đúng.

Toàn bộ quyền sử dụng đất thế chấp do ông, bà quản lý sử dụng, trên đất trồng cao su đang khai thác mủ và có xen canh trồng cây mì.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, ông bà có trả tiền lãi đầy đủ cho Ngân hàng, tuy nhiên đến tháng 11/2019 thì ông bà không trả được tiền nợ gốc kỳ thứ nhất của khoản vay 2.700.000.000 đồng cho Ngân hàng như thỏa thuận. Ngân hàng có nhiều lần thông báo cho ông, bà về việc quá thời hạn thanh toán tiền nợ gốc tuy nhiên do ông bà không xoay sở được tiền để trả cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số tiền nợ gốc 2.800.000.000 đồng sang nợ quá hạn.

Từ khi Ngân hàng khởi kiện đến nay thì ông, bà cũng không trả cho Ngân hàng được số tiền nợ gốc và tiền lãi nào. Nay ông, bà đồng ý có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng X số tiền nợ gốc 02 khoản vay là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả tính đến ngày 21/12/2021 là 950.641.667 đồng; đồng ý tiếp tục trả các khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc cho đến khi trả tất nợ vay. Tuy nhiên, ông bà xin gia hạn thời hạn trả nợ cho Ngân hàng vì hiện nay chưa xoay sở được tiền để trả cho Ngân hàng. Trường hợp ông, bà không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông, bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Đối với diện tích đất thế chấp được xác định cấp sai vị trí với đất do ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R quản lý sử dụng tại các thửa đất số 416, 424, 425, tờ bản đồ số 13A, diện tích 7.540m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03521 do UBND huyện B cấp ngày 01/11/2002 cho bà Hồ Thị N và các thửa đất số 426, 427, 429, 430, 431, tờ bản đồ số 13A, diện tích 7.035m² (trong tổng diện tích 23.975m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04186 do UBND huyện B, tỉnh N cấp ngày 29/4/2004 cho ông Vũ Công T, ông bà xác định không có tranh

chấp với ông T, bà R và ông, bà đồng ý phối hợp với ông T, bà R đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh các thửa đất cho đúng vị trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R trình bày:

Trước đây khoảng 20 năm, ông bà có khai khẩn và nhận chuyển nhượng từ người khác phần đất diện tích hơn 02 ha tại ấp P, xã B, huyện B, tỉnh N, có tứ cận:

- Phía Đông: Giáp đất ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N;
- Phía Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Văn X;
- Phía Nam: Giáp Trại giam Cây Cầy và ông Vũ Công T;
- Phía Bắc: Giáp đất ông Vũ Công T và ông K.

Đến năm 2014 – 2015 ông, bà có liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được với lý do đất bị cấp sai vị trí với đất của ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N tại các thửa đất số 416, 424, 425, tờ bản đồ số 13A, diện tích 7.540m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03521 do UBND huyện B, tỉnh N cấp ngày 01/11/2002 cho bà Hồ Thị N và các thửa đất số 426, 427, 429, 430, 431, tờ bản đồ số 13A, diện tích 7.035m² (trong tổng diện tích 23.975m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04186 do UBND huyện B, tỉnh N cấp ngày 29/4/2004 cho ông Vũ Công T.

Mặc dù ông, bà đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà N phối hợp đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại vị trí đất nhưng ông T, bà N không hợp tác và hiện nay các quyền sử dụng đất nêu trên ông T, bà N đang thế chấp vay tiền Ngân hàng, nên ông bà yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại các thửa đất cho đúng vị trí, vì diện tích đất ông bà đang quản lý, sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp với ông T, bà N.

Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ông T, bà N với Ngân hàng thì ông, bà không có ý kiến, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng X yêu cầu ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả tính đến ngày 18/3/2022 là 3.886.066.824 đồng, yêu cầu tiếp tục tính tiền lãi trên số dư nợ gốc cho đến khi trả hết nợ vay.

Trường hợp ông T, bà N không trả được nợ thì yêu cầu xử lý các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Đối với các quyền sử dụng đất thế chấp được xác định cấp sai vị trí, hiện do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R quản lý sử dụng đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N trình bày: ông, bà đồng ý có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X số tiền nợ gốc và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả tính

đến ngày 18/3/2022 là 3.886.066.824 đồng; xin gia hạn thời hạn trả nợ và đề nghị Ngân hàng hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng đất thế chấp khi có người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất của ông bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R: vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện các thủ tục đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về việc giải quyết vụ án: căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 130 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X đối với ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N: buộc ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X số tiền nợ tổng cộng là 3.886.066.824 đồng; trong đó bao gồm: tiền nợ gốc 2.800.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả tính đến ngày 18/3/2022 là 1.086.066.824 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2018/HĐTC ngày 21/11/2018 giữa Ngân hàng X với ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N vô hiệu một phần đối với các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích đất 7.540m², thuộc các thửa đất số 416, 424, 425, tờ bản đồ số 13A, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03521 do UBND huyện B, tỉnh N cấp ngày 01/11/2002 cho bà Hồ Thị N;

- Quyền sử dụng đất diện tích đất 7.035m² (trong tổng diện tích 23.975m²), thuộc các thửa đất số 426, 427, 429, 430, 431, tờ bản đồ số 13A, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04186 do UBND huyện B, tỉnh N cấp ngày 29/4/2004 cho ông Vũ Công T.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: do ông T, bà N được miễn án phí dân sự sơ thẩm là thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà R, ông T.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X (gọi tắt Ngân hàng) yêu ông Vũ Công T và bà Hồ Thị N có nghĩa trả số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả tính đến ngày 18/3/2022 là 3.886.066.824 đồng; trong đó bao gồm: tiền nợ gốc 2.800.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả là 1.086.066.824 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngân hàng X cùng ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N ký kết Hợp đồng tín dụng số 5710-LAV-201801546/HĐTD ngày 21/11/2018 vay số tiền 2.700.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 5710-LAV-201900232/HĐTD ngày 27/02/2019 vay số tiền 100.000.000 đồng; tổng cộng 02 khoản vay là 2.800.000.000 đồng. Ông T, bà N thống nhất về thời hạn vay, thời hạn trả nợ, việc thỏa thuận lãi suất vay và các điều khoản khác trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết như Ngân hàng trình bày là đúng. Khi ký kết hợp đồng, hai bên hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức hợp đồng, nên căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận hợp đồng tín dụng giữa ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N và Ngân hàng X là có thật và hợp pháp.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T, bà N đã vi phạm điều khoản về nghĩa vụ thanh toán, mặc dù đã được Ngân hàng nhiều lần làm việc yêu cầu thực hiện đúng các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng, nhưng đến nay ông T, bà N vẫn không thanh toán được số tiền nợ gốc và tiền lãi nào cho Ngân hàng. Tại phiên tòa, ông T, bà N đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 2.800.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả là 1.086.066.824 đồng; tổng cộng số tiền là 3.886.066.824 đồng. Căn cứ quy định tại các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, Hội đồng xét xử ghi nhận và buộc ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng X số tiền nợ gốc 2.800.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả tính đến ngày 18/3/2022 là 1.086.066.824; tổng cộng số tiền là 3.886.066.824 đồng.

2.2. Xét tính hợp pháp của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2018/HĐTC ngày 21/11/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 65/2019/HĐTC ngày 27/02/2019 giữa Ngân hàng X với ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N thấy rằng:

2.2.1. Căn cứ Công văn số 1095/UBND-PTNMT ngày 13/10/2020 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh N và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 65/SĐ-HT ngày 27/5/2021, Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/01/2022 của Công T Trách nhiệm hữu hạn một thành viên đo đạc bản đồ A, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh N ký xác nhận ngày 04/10/2021 thể hiện những phần đất mà

ông T, bà N ký thế chấp với Ngân hàng được cấp đúng vị trí, số thửa, tờ bản đồ, gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 3.850m^2 (diện tích đo đạc $3.823,5\text{m}^2$), tờ bản đồ số 13A, các thửa đất số 419, 420, 423 (tờ bản đồ mới số 24, một phần thửa đất mới số 100), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03388 do UBND huyện B cấp ngày 24/4/2002 cho bà Hồ Thị N;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 11.330m^2 , tờ bản đồ số 18, thửa đất số 1888, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02750 do UBND huyện B cấp ngày 21/4/2000 cho hộ ông Vũ Công T (đã chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành ông Vũ Công T) và Quyền sử dụng đất diện tích 7.100m^2 , tờ bản đồ số 18, thửa đất số 1889, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04082 do UBND huyện Tân Biên cấp ngày 14/4/2004 cho ông Vũ Công T; tổng diện tích 18.430m^2 (diện tích đo đạc $19.231,2\text{m}^2$, tờ bản đồ mới số 57, thửa đất mới số 11);

+ Quyền sử dụng đất diện tích 9.410m^2 (diện tích đo đạc $9.807,6\text{m}^2$), tờ bản đồ số 13A, thửa đất số 209 (tờ bản đồ mới số 24, một phần thửa đất mới số 90), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03111 do UBND huyện B cấp ngày 20/3/2008 cho ông Vũ Công T và bà Hồ Thị N;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 16.940m^2 (diện tích đo đạc $17.595,3\text{m}^2$) trong tổng diện tích 23.975m^2 , tờ bản đồ số 13A, các thửa đất số 315, 316, 415, 428 (tờ bản đồ mới số 24; một phần các thửa đất mới số 100, 102), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04186 do UBND huyện B cấp ngày 29/4/2004 cho ông Vũ Công T;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 5.760m^2 (diện tích đo đạc $6.223,6\text{m}^2$), tờ bản đồ số 13A, các thửa đất số 317, 418 (tờ bản đồ mới số 24, một phần thửa đất mới số 100), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03483 do UBND huyện B, tỉnh N cấp ngày 03/10/2002 cho bà Hồ Thị N.

Xét thấy, một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2018/HĐTC ngày 21/11/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 65/2019/HĐTC ngày 27/02/2019 giữa Ngân hàng với ông T, bà N đối với các phần đất nêu trên đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng huyện B và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N – Chi nhánh huyện B theo đúng quy định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự và Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, ngày 22/02/2012 của Chính phủ nên hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

2.2.2. Đối với các quyền sử dụng đất thế chấp còn lại gồm: diện tích 7.540m^2 , thuộc các thửa đất số 416, 424, 425, tờ bản đồ số 13A và diện tích đất 7.035m^2 (trong tổng diện tích 23.975m^2), thuộc các thửa đất số 426, 427, 429, 430, 431, tờ bản đồ số 13A mà ông T, bà N thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2018/HĐTC ngày 21/11/2018 được xác định cấp sai vị trí, hiện trạng đất do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R quản lý sử dụng, các bên không có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cho rằng khi nhận thế chấp, cán bộ tín dụng Ngân hàng có tiến hành kiểm tra, xem xét hiện trạng tài sản thế chấp dựa trên thông tin ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông tin hiện trạng đất do ông T, bà N cung cấp tuy nhiên không phối hợp với cơ quan có thẩm quyền về đất đai để kiểm tra tính xác thực của thông tin, thực trạng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, nên không phát hiện diện tích đất thế chấp cấp sai vị trí và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R là người quản lý, sử dụng đất. Do đó, một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2018/HĐTC ngày 21/11/2018 giữa Ngân hàng và ông T, bà N không đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ quy định tại Điều 130 của Bộ luật Dân sự, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2018/HĐTC ngày 21/11/2018 vô hiệu một phần đối với các quyền sử dụng đất nêu trên.

Việc tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2018/HĐTC ngày 21/11/2018 vô hiệu một phần không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng số 5710-LAV-201801546/HĐTD ngày 21/11/2018 giữa Ngân hàng với ông T, bà N, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, ngày 22/02/2012 của Chính phủ quy định “*Giao dịch bảo đảm vô hiệu không làm chấm dứt hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

[4] Về chi phí tố tụng (chi phí đo đạc và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ): do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X được chấp nhận, căn cứ quy định tại các Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Vũ Công T và bà Hồ Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc là 20.500.000 đồng; ghi nhận Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí số tiền 20.500.000 đồng, nên cần buộc ông T và bà N có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền 20.500.000 đồng.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu của ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N xin gia hạn thời hạn trả nợ và đề nghị Ngân hàng hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng đất thế chấp khi có người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất của ông bà, nhưng không được Ngân hàng đồng ý, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét giải quyết.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 130 của Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019

của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X đối với ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Buộc ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X số tiền nợ tính đến ngày 18/3/2022 tổng cộng là 3.886.067.000 (ba tỷ, tám trăm tám mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng; trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả tính đến ngày 18/3/2022 là 1.086.066.824 (một tỷ, không trăm tám mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm hai mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm người phải thi hành án (ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc nêu trên. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N thanh toán xong các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng X có nghĩa vụ giải chấp và trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N.

Trường hợp ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N không thanh toán được khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì ông T, bà N thì phải chịu biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2018/HĐTC ngày 21/11/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 65/2019/HĐTC ngày 27/02/2019, gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 3.850m² (diện tích đo đạc 3.823,5m²), tờ bản đồ số 13A, các thửa đất số 419, 420, 423 (tờ bản đồ mới số 24, một phần thửa đất mới số 100), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03388 do UBND huyện B cấp ngày 24/4/2002 cho bà Hồ Thị N;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 11.330m², tờ bản đồ số 18, thửa đất số 1888, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02750 do UBND huyện B cấp ngày 21/4/2000 cho hộ ông Vũ Công T (đã được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Vũ Công T thành ông Vũ Công T vào ngày 20/4/2016) và Quyền sử dụng đất diện tích 7.100m², tờ bản đồ số 18, thửa đất số 1889, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04082 do UBND huyện B cấp ngày 14/4/2004 cho ông Vũ Công T; tổng diện tích 18.430m² (diện tích đo đạc 19.231,2m², tờ bản đồ mới số 57, thửa đất mới số 11);

+ Quyền sử dụng đất diện tích 9.410m² (diện tích đo đạc 9.807,6m²), tờ bản đồ số 13A, thửa đất số 209 (tờ bản đồ mới số 24, một phần thửa đất mới số 90), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03111 do UBND huyện B cấp ngày 20/3/2008 cho ông Vũ Công T và bà Hồ Thị N;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 16.940m² (diện tích đo đạc 17.595,3m²) trong tổng diện tích 23.975m², tờ bản đồ số 13A, các thửa đất số 315, 316, 415, 428 (tờ bản đồ mới số 24; một phần các thửa đất mới số 100, 102), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04186 do UBND huyện B cấp ngày 29/4/2004 cho ông Vũ Công T;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 5.760m² (diện tích đo đạc 6.223,6m²), tờ bản đồ số 13A, các thửa đất số 317, 418 (tờ bản đồ mới số 24, một phần thửa đất mới số 100), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03483 do UBND huyện B, tỉnh N cấp ngày 03/10/2002 cho bà Hồ Thị N;

1.2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 541/2018/HĐTC ngày 21/11/2018 giữa Ngân hàng X với ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N vô hiệu một phần đối với các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích đất 7.540m², thuộc các thửa đất số 416, 424, 425, tờ bản đồ số 13A, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03521 do UBND huyện B, tỉnh N cấp ngày 01/11/2002 cho bà Hồ Thị N;

- Quyền sử dụng đất diện tích đất 7.035m² (trong tổng diện tích 23.975m²), thuộc các thửa đất số 426, 427, 429, 430, 431, tờ bản đồ số 13A, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04186 do UBND huyện B, tỉnh N cấp ngày 29/4/2004 cho ông Vũ Công T.

1.3. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 65/SĐ-HT ngày 27/5/2021 của Công T Trách nhiệm hữu hạn MTV đo đạc bản đồ A, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh N xác nhận ngày 04/10/2021 và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/01/2022).

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Vũ Công T, bà Hồ Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng và chi phí đo đạc là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng, tổng cộng số tiền 20.500.000 (hai mươi triệu năm trăm nghìn) đồng. Ghi nhận Ngân hàng X đã nộp xong số tiền 20.500.000 (hai mươi triệu năm trăm nghìn) đồng, nên buộc ông T, bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 20.500.000 (hai mươi triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Công T và bà Hồ Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng X 44.000.000 (bốn mươi triệu) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã

nộp theo biên lai thu số 0007041 ngày 03/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh N.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại UBND xã, phường nơi đương sự cư trú.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 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 Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Biên;
- CC THADS huyện Tân Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án .

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thanh Thúy

