

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

---

Bản án số: 68/2018/DS -ST

Ngày 27/11/2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Ly;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Anh Thư;
2. Ông Nguyễn Văn Tấn.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Đinh Văn Dương, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Thùy Dương- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và ngày 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2018/TLST-DS ngày 20/8/2018 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2018/QĐXXST- DS, ngày 31/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 156/2018/QĐST-DS ngày 10/11/2018, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP NT

Địa chỉ: Số 198 TQK, phường LTT, quận HK, thành phố Hà Nội.

***\* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Nghiêm Xuân T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, địa chỉ: Số 198 TQK, phường LTT, quận HK, thành phố Hà Nội là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn; Bà Phạm Thị Thúy K, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP NT- chi nhánh Quảng Ngãi, địa chỉ: Số 345 HV, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi là người đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 295/UQ-VCB-PC ngày 18/6/2018). Bà K ủy quyền lại cho bà Tạ Ý G, chức vụ: Phó trưởng phòng Khách hàng bán lẻ (Giấy ủy quyền số 23/UQ-NHNT.QNg, ngày 10/7/2018), bà G có mặt.

2. *Bị đơn:* - Ông Nguyễn Tấn S sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn CH 1, xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

- Bà Phan Thị Hồng V sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

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

- Ông Nguyễn Tấn Q sinh năm 1939 và bà Nguyễn Thị L sinh năm 1942;

Cùng địa chỉ: Đội B, thôn CH 1, xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Anh Nguyễn Don H, sinh năm 1996

Địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi;

Ông Q, bà L, anh H đều vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 10-7-2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP NT trình bày:*

Ngày 03/7/2015 Ngân hàng TMCP NT (Ngân hàng) đã ký hợp đồng tín dụng số 2773/15/KHTN.QNg với bà Phan Thị Hồng V, cho vay số tiền 300.000.000 đồng; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động mua bán gỗ vườn: Bạch đàn, keo; thời hạn vay cho vay tối đa: 18 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên; lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay trung hạn phục vụ sản xuất kinh doanh thông thường và được điều chỉnh 06 tháng/lần, lãi suất 06 tháng đầu tiên 10%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc cuối kỳ, nợ lãi trả ngày 26 hàng tháng. Bà V và chồng là ông Nguyễn Tấn S cùng ký hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ Ngân hàng. Để đảm bảo khoản vay, bà V và ông S đã ký hai hợp đồng thế chấp với Ngân hàng: Hợp đồng số 398/BĐ-KHTN.QNg ngày 31/5/2013, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi ngày 31/5/2013, đăng ký thế chấp ngày 31/5/2013 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9, diện tích 756m<sup>2</sup> tại xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng

nhận “CH”01765 ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Tấn S; Hợp đồng số 515/BĐ-KHTN.QNg ngày 18/6/2014, công chứng ngày 19/6/2014, đăng ký thế chấp ngày 19/6/2014 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 3, diện tích 73,9m<sup>2</sup> tại phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00981 ngày 20/7/2006 cho bà Phan Thị Hồng V;

Khi thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 786, trên đất có một ngôi nhà cấp IV, một giếng đào đường kính 1m<sup>2</sup> đang sử dụng, một cây mận, một cây lộc vừng, một cây đào tiên, một cây ngâu là tài sản của ông Nguyễn Tấn Q và bà Nguyễn Thị L (là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Tấn S) tạo lập, ông Q và bà L không thế chấp tài sản gắn liền với thửa đất 786. Tại phiên tòa, Ngân hàng thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9, diện tích 756m<sup>2</sup> tại xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi. Giá trị tài sản trên đất sẽ được hoàn trả cho ông Q và bà L tại giai đoạn thi hành án.

Khi thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3668, trên đất có một ngôi nhà cấp IV là tài sản của ông Nguyễn Tấn S và bà Phan Thị Hồng V tạo lập, ông S và bà V đồng ý thế chấp tài sản gắn liền với thửa đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S và bà V vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến hết ngày 26/11/2018, ông S và bà V đã trả được 43.203.333đ tiền lãi, còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 395.273.000đ; trong đó nợ gốc là 300.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 66.011.666đ, nợ lãi quá hạn 29.261.334đ.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Tấn S và bà Phan Thị Hồng V phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 395.273.000đ (tạm tính đến 26/11/2018), ông S và bà V phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 27/11/2018 cho đến khi tất toán hợp đồng. Trường hợp ông Nguyễn Tấn S, bà Phan Thị Hồng V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9 diện tích 756m<sup>2</sup> tại xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi; quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 3 diện tích 73,9m<sup>2</sup> tại phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng; Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì

ông Nguyễn Tấn S, bà Phan Thị Hồng V có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ.

*\* Tại Bản tự khai ngày 05/9/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Phan Thị Hồng V trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Tấn S là vợ chồng, có đăng ký kết hôn ngày 16/5/2013 tại Ủy ban nhân dân xã TAT, huyện ST (nay là thành phố QNg), tỉnh Quảng Ngãi. Ông S và bà thống nhất vay tiền của Ngân hàng để phát triển kinh tế gia đình tuy nhiên ông S đã bỏ đi khỏi địa phương từ năm 2016 đến nay không còn liên lạc với bà nữa.

Bà V thống nhất với phần trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng về việc ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, quá trình thực hiện trả nợ vay, số nợ gốc, nợ lãi bà và ông S còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 26/11/2018 là 395.273.000đ; trong đó nợ gốc là 300.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 66.011.666đ, nợ lãi quá hạn 29.261334đ. Bà V đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông S và bà V để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp đã ký.

Khi thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 786, bà V và ông S có ký giấy cam kết thế chấp cho Ngân hàng tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp IV, nhưng thực chất ngôi nhà này là do ông Nguyễn Tấn Q và bà Nguyễn Thị L (cha mẹ ông S) tạo lập, thuộc sở hữu của ông Q và bà L, trường hợp Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ cho Ngân hàng phải hoàn trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất gồm một ngôi nhà cấp IV, một giếng đào đường kính 1m<sup>2</sup> đang sử dụng, một cây mận, một cây lộc vừng, một cây đào tiên, một cây ngâu (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2018) theo giá trị tại thời điểm thanh toán cho ông Q và bà L.

Khi thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 3, diện tích 73,9 m<sup>2</sup> tại phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi trên đất có một ngôi nhà cấp IV do bà V tạo lập trước khi kết hôn với ông Nguyễn Tấn S, là tài sản riêng của bà V tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng. Đây là chỗ ở duy nhất của bà và con trai là anh Nguyễn Đon H, khi ông S bỏ đi, bà phải trả thay ông S nhiều khoản nợ do ông S vay mượn người khác, bà xin Ngân hàng ưu tiên xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9 diện tích 756m<sup>2</sup> tại xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi để trả nợ cho Ngân hàng trước, trường hợp không đủ mới xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất tại thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 3, diện tích 73,9 m<sup>2</sup> tại phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

*\* Tại biên bản làm việc ngày 19/8/2018 bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Tấn Q là vợ chồng, ông bà có chín người con trong đó có ông Nguyễn Tấn S. Thửa đất số 786, tờ bản đồ số 09, diện tích 756m<sup>2</sup> tại xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản mẹ ruột của bà để lại cho vợ chồng bà nhưng ông Nguyễn Tấn Q là người đứng tên chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có một ngôi nhà cấp IV đã cũ, vợ chồng bà sống chung tại ngôi nhà này, không sống chung với người con nào. Vào thời gian nào bà không biết, ông S chở ông Q đến Ủy ban nhân dân xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho ông S, lúc đó ông Q đã bị bệnh tai biến, ông S không nói gì với bà nên bà không biết gì về việc này. Bà L yêu cầu ông S và bà V có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp phải xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất 786 để thu hồi nợ cho Ngân hàng thì bà không đồng ý.

*\* Tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt anh Nguyễn Đon H trình bày:*

Anh là con ruột của bà Phan Thị Hồng V, anh ở chung với bà V tại số nhà 123/13 đường HVT, tổ A, phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi. Khi bà V mua đất, xây sửa nhà, anh không có đóng góp gì, trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 3, diện tích 73,9 m<sup>2</sup> tại phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi và tài sản gắn liền với đất anh không có yêu cầu, ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Tấn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Q đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản ghi ý kiến gửi đến Tòa án và không đến Tòa làm việc.*

*\*Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tại phiên tòa:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân theo đúng pháp luật tố tụng dân sự về xác định quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thẩm quyền, thời hạn chuẩn bị xét xử, xác minh thu thập chứng cứ, thời hạn tổng đạt các văn bản tố tụng, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, trình tự, thủ tục phiên tòa; nguyên đơn, bị đơn bà Phan Thị Hồng V tuân theo đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn ông Nguyễn Tấn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Q, bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Đon H không tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận

yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Tấn S và bà Phan Thị Hồng V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 395.273.000đ; trong đó nợ gốc là 300.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 66.011.666đ, nợ lãi quá hạn 29.261334đ (tạm tính đến hết ngày 26/11/2018), ông S và bà V phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 27/11/2018 cho đến khi tất toán hợp đồng. Trường hợp ông S bà V không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp: Hợp đồng số 398/BĐ-KHTN.QNg ngày 31/5/2013, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi ngày 31/5/2013, đăng ký thế chấp ngày 31/5/2013 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9, diện tích 756m<sup>2</sup> tại xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận “CH”017065 ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Tấn S; Hợp đồng số 515/BĐ-KHTN.QNg ngày 18/6/2014, công chứng ngày 19/6/2014, đăng ký thế chấp ngày 19/6/2014 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 3, diện tích 73,9m<sup>2</sup> tại phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00981 ngày 20/7/2006 cho bà Phan Thị Hồng V; khi xử lý tài sản thế chấp phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn Q và bà Nguyễn Thị L giá trị một ngôi nhà cấp IV, một giếng đào đường kính 1m<sup>2</sup> đang sử dụng, một cây mận, một cây lộc vừng, một cây đào tiên, một cây ngâu (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2018) tại giai đoạn thi hành án.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Nguyễn Tấn S, bà Phan Thị Hồng V có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ, ông S và bà V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng tạm ứng án phí và tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn ông Nguyễn Tấn S; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Q và bà

Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Đôn H vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu bà Phan Thị Hồng V và ông Nguyễn Tấn S phải thanh toán số tiền còn nợ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp có trong hồ sơ vụ án thì ngày 03/7/2015 Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng số 2773/15.KHTN.QNg với bà Phan Thị Hồng V cho vay số tiền 300.000.000 đồng; mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động mua bán gỗ vườn: Bạch đàn, keo; thời hạn vay: 18 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên; lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng lãi suất cho vay trung hạn phục vụ sản xuất kinh doanh thông thường và được điều chỉnh 06 tháng/lần, lãi suất 06 tháng đầu tiên 10%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc cuối kỳ, nợ lãi trả ngày 26 hàng tháng. Tính đến hết ngày 26/11/2018 ông S và bà V đã trả được 43.203.333đ tiền lãi, còn nợ lại tổng số tiền là 395.273.000đ; trong đó nợ gốc là 300.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 66.011.666đ, nợ lãi quá hạn 29.261334đ. Bà Phan Thị Hồng V thống nhất có vay và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng. Ông S và bà V là vợ chồng, có giấy chứng nhận đăng ký kết hôn nên bà Phan Thị Hồng V và ông Nguyễn Tấn S có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng từ giao dịch do vợ chồng cùng thỏa thuận xác lập, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình theo quy định tại Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Ngân hàng yêu cầu ông S và bà V phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ bao gồm nợ gốc và nợ lãi tính đến hết ngày 26/11/2018 và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 27/11/2018 cho đến khi tất toán hợp đồng là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà V và ông S đã ký hai hợp đồng thế chấp với Ngân hàng: Hợp đồng số 398/BĐ-KHTN.QNg ngày 31/5/2013, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi ngày 31/5/2013, đăng ký thế chấp ngày 31/5/2013 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9, diện tích 756m<sup>2</sup> tại xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận

“CH”017065 ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Tấn S; Hợp đồng số 515/BĐ-KHTN.QNg ngày 18/6/2014, công chứng ngày 19/6/2014, đăng ký thế chấp ngày 19/6/2014 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 3, diện tích 73,9m<sup>2</sup> tại phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00981 ngày 20/7/2006 cho bà Phan Thị Hồng V;

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9, diện tích 756m<sup>2</sup> tại xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi: Bà Nguyễn Thị L trình bày nguồn gốc thửa đất là tài sản mẹ ruột bà để lại cho vợ chồng bà, bà không tặng cho ông Nguyễn Tấn S, tuy nhiên, Ngân hàng cung cấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/3/2013 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TAT và chữ ký của ông Nguyễn Tấn Q và bà Nguyễn Thị L, Tòa án đã ban hành Thông báo về việc Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ; Giấy triệu tập làm việc đối với ông Q và bà L về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/3/2013, văn bản tố tụng được tổng đạt hợp lệ cho ông Q và bà L nhưng ông Q và bà L không đến cũng không có văn bản ghi ý kiến gửi đến Tòa án nên Tòa án giải quyết vụ án theo tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận “CH”017065 ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Tấn S, ông S và bà V đã tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay theo hợp đồng tín dụng đã ký, hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật nên Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông S và bà V không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà V và Ngân hàng thừa nhận trên đất một ngôi nhà cấp IV, một giếng đào đường kính 1m<sup>2</sup> đang sử dụng, một cây mận, một cây lộc vừng, một cây đào tiên, một cây ngâu do ông Nguyễn Tấn Q và bà Nguyễn Thị L tạo lập, trồng nên, không thuộc tài sản thế chấp, Ngân hàng đã sửa đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với thửa đất, giá trị tài sản trên đất sẽ được hoàn trả cho ông Q và bà L tại giai đoạn thi hành án. Yêu cầu của Ngân hàng phù hợp với quy định tại hướng dẫn tại Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số



điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm thì tài sản thế chấp vẫn được xử lý, khi xử lý tài sản thế chấp cần trả lại giá trị tài sản có trên đất cho chủ sở hữu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 3, diện tích 73,9 m<sup>2</sup> tại phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi: Bà V trình bày đây là tài sản riêng của bà, bà tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp IV cho Ngân hàng, hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật. Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông S và bà V không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Tấn S, bà Phan Thị Hồng V có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ, là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận;

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Tấn S và bà Phan Thị Hồng V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng, Ngân hàng đã tạm ứng số tiền trên và đã chi xong nên ông S và bà V có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng 4.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Ông S và bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (395.273.000 x 5% = 19.763.650đ). Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 471, 474, 476, 342, 343, 351, 355, 715, 716, 717, 720, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 91, 144, 147, 157, 158, 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT. Buộc ông Nguyễn Tấn S và bà Phan Thị Hồng V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP

NT tổng số tiền nợ là 395.273.000đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi ba ngàn đồng); trong đó nợ gốc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 66.011.666đ (Sáu mươi sáu triệu, không trăm mười một ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng), nợ lãi quá hạn 29.261.334đ (Hai mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi một ngàn, ba trăm ba mươi bốn đồng) (tiền lãi tạm tính đến 26/11/2018).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Tấn S và bà Phan Thị Hồng V 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trường hợp ông Nguyễn Tấn S và bà Phan Thị Hồng V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Ngân hàng TMCP NT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9, diện tích 756m<sup>2</sup> tại xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận “CH”017065 ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Tấn S theo Hợp đồng số 398/BĐ-KHTN.QNg ngày 31/5/2013, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi ngày 31/5/2013, đăng ký thế chấp ngày 31/5/2013 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 3, diện tích 73,9m<sup>2</sup> tại phường Q, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00981 ngày 20/7/2006 cho bà Phan Thị Hồng V theo Hợp đồng số 515/BĐ-KHTN.QNg ngày 18/6/2014, công chứng ngày 19/6/2014, đăng ký thế chấp ngày 19/6/2014 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP NT. Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9 tại xã TAT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi thì hoàn trả lại giá trị tài sản có trên đất là một ngôi nhà cấp IV móng đá tổ ong, tường xây gạch, mái lợp ngói, một giếng đào đường kính 1m<sup>2</sup> đang sử dụng, một cây mận, một cây lộc vừng, một cây đào tiên, một cây ngâu cho ông Nguyễn Tấn Q và bà Nguyễn Thị L tại thời điểm thi hành án.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Nguyễn Tấn S và bà Phan Thị Hồng V có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP NT cho đến khi trả nợ xong.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), ông Nguyễn Tấn S và bà Phan Thị Hng V phải chịu nhưng Ngân hàng TMCP NT đã tạm ứng số tiền trên và đã chi phí xong nên buộc ông S và bà V phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP NT 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn S và bà Phan Thị Hồng V phải chịu (395.273.000 x 5%) là 19.763.650đ (Mười chín triệu, bảy trăm sáu mươi ba ngàn, sáu trăm năm mươi đồng).

6. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP NT số tiền 9.150.133đ (Chín triệu, một trăm năm mươi ngàn, một trăm ba mươi ba đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003551 ngày 20/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 482 của Bộ luật tố tụng dân sự, điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**\* Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND TP Quảng Ngãi;
- CCTHADS TP Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- L H sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thúy Ly**