

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI,
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 03/2019/KDTM-ST

Ngày: 12/9/2019

“V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và thế chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Huệ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Văn Kha, ông Đào Xuân Nhi

Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Bình - Thư ký Tòa án

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 11/TLST-KDTM ngày 22 tháng 11 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2019/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 5 năm 2019 và Thông báo mở lại phiên tòa số 04/TB-TA ngày 05/8/2019, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng A

Địa chỉ: quận Hoàn K, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông T- chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Phạm Thị H - sinh năm: 1979, Chức vụ: Trưởng phòng quản lý rủi ro- Chi nhánh tỉnh Bình Phước, có mặt.

-Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L – Chủ DNTN Ng

Địa chỉ: xã Long Th, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1950 - Giám đốc chi nhánh DNTN Ng

2. Bà Huỳnh Thị Ch, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ nơi cư trú: xã Phước T, thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ch: Ông Trần Hồng T, sinh năm 1981. Địa chỉ: số phường Tân B, thị xã Đồng Xoài, Bình Phước. Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2018.

3. Ông Nguyễn L, sinh năm 1957,
4. Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1960,
5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985,
6. Ông Võ Thanh H, sinh năm 1978,

Cùng địa chỉ nơi cư trú: xã Long Ch, huyện Bến C, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng A - người đại diện theo ủy quyền Phạm Thị H trình bày:*

Ngày 21/05/2012 Ngân hàng A (viết tắt là Ngân hàng A) - Chi nhánh Bình Phước ký Hợp đồng tín dụng số 02/2012/HĐ/01/0138 (viết tắt: *HĐTD số 02*) cho Chi nhánh DNTN Ng vay khoản tiền 1.150.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*), mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất 17%/năm, điều chỉnh 03 tháng một lần theo thông báo lãi suất tại thời điểm điều chỉnh, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 21/05/2012 đến 21/11/2012.

Các tài sản đảm bảo cho khoản vay trên được thể hiện tại các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ/01/016 ngày 05/04/2012 (*viết tắt: HĐTC số 01*). Trong đó: Bên thế chấp là ông Trần Văn H & bà Huỳnh Thị Ch; Bên vay được bảo lãnh là Chi nhánh DNTN Ng; Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A; thế chấp 02 quyền sử dụng đất với tổng giá trị tài sản là 750.000.000 đồng, gồm:

Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 64, diện tích 125 m², tọa lạc tại khu phố 2, phường M, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước; số vào sổ H00326/CN ngày 13/4/2011 do Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Phước Long cấp cho ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Ch;

Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 64, diện tích 125,2 m², tọa lạc tại khu phố 2, phường M, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước; số vào sổ H00363/CN ngày 02/6/2011 do UBND thị xã Phước Long cấp cho ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Ch.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2012/HĐ/01/048 ngày 18/05/2012 (*viết tắt: HĐTC số 04*), Trong đó: Bên thế chấp là ông Nguyễn L & bà Phạm Thị Ng; Bên vay được bảo lãnh là Chi nhánh DNTN Ng. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A; thế chấp 02 quyền sử dụng đất với tổng giá trị tài sản là 1.442.000.000 đồng, như sau:

Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 19, diện tích 343.6 m², tọa lạc tại xã Long Ch, huyện Bến C, tỉnh Tây Ninh, giấy CN QSDĐ số AC 999427 ngày 11/10/2005 do UBND huyện Bến C cấp cho ông Nguyễn L và bà Phạm Thị Ng;

Thửa đất số 1086, 1087, 1088, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.720 m², tọa lạc tại xã Long Ch, huyện Bến C, tỉnh Tây Ninh, giấy CN QSDĐ số vào sổ 01406/QSSĐ/450702 ngày 17/01/1997 do UBND huyện Bến C cấp cho ông Nguyễn L.

Quá trình thực hiện hợp đồng, thời gian đầu Chi nhánh DNTN Ng trả lãi định kỳ hàng tháng đầy đủ, đến ngày 21/11/2012 (thời điểm trả nợ gốc) thì Chi nhánh

DNTN Ng chưa trả được số tiền nợ gốc là 1.150.000.000 đồng và lãi phát sinh, toàn bộ khoản vay của doanh nghiệp bị chuyển nợ quá hạn. Khi không trả được nợ gốc, phía Ngân hàng A đã nhiều lần thông báo nhắc nợ, làm việc trực tiếp với doanh nghiệp và bên thế chấp tài sản đảm bảo nợ vay cho doanh nghiệp, đến ngày 21/01/2013 doanh nghiệp mới trả được một phần tiền gốc 110.000.000 đồng và lãi 14.854.167 đồng và ngày 07/11/2013 thanh toán thêm số tiền gốc 20.000.000 đồng.

Kể từ thời điểm 07/11/2013 đến nay, Chi nhánh DNTN Ng không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho Ngân hàng. Nay số tiền nợ đến 12/9/2019 gốc là 1.020.000.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.219.630.419 đồng, tổng là 2.239.630.419 đồng, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc L - Chủ DNTN Ng phải trả cho ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Ngọc L - Chủ DNTN Ng không trả hoặc không trả đủ tiền theo hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân Hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ/01/016 ngày 05/04/2012 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2012/HĐ/01/048 ngày 18/05/2012 nêu trên. Nếu việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Nguyễn Ngọc L - Chủ DNTN Ng phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng A.

Trường hợp sau khi tòa đã tuyên án, từ nay đến trước 30/9/2019 mà doanh nghiệp thanh toán toàn bộ nợ gốc và đáp ứng các thủ tục kèm theo gửi cho ngân hàng thì ngân hàng vẫn xem xét giảm lãi (*tổng cộng nợ gốc và lãi phía bị đơn chỉ phải trả là 1.400.000.000 đồng*).

**Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L- Chủ doanh nghiệp tư nhân Ng trình bày:*

Tôi là chủ doanh nghiệp tư nhân Ng: Tôi thống nhất với trình bày của Ngân hàng về Hợp đồng tín dụng số 02/2012/HĐ/01/0138 do ông Trần Văn H là giám đốc Chi nhánh DNTN Ng ký kết với ngân hàng, khoản tiền vay, khoản tiền lãi và tài sản thế chấp, số tiền gốc còn nợ lại. Tuy nhiên ông L là chủ doanh nghiệp đã ký ủy quyền toàn bộ về hoạt động của chi nhánh cho ông Hoàng là giám đốc, do đó việc ông Hoàng đại diện Chi nhánh đi vay thì trách nhiệm trả nợ thuộc về Chi nhánh nên ông không đồng ý trả. Mặc khác tài sản quyền sử dụng đất của ông Nguyễn L và bà Phạm Thị Ng cũng đủ để đảm bảo cho khoản vay của HĐTD số 02 nhưng Ngân hàng không giải chấp 02 tài sản quyền sử dụng đất của ông H, bà Ch như vậy là không đúng quy định của pháp luật.

Nay do điều kiện kinh tế của ông L gặp khó khăn nên cũng đề nghị Ngân hàng giảm lãi để chúng tôi có thỏa thuận phương án trả nợ.

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

-Ông Trần Văn H trình bày:

Ông H và ông L quan biết nhau sau đó cùng hợp tác làm ăn, ông H làm giám đốc Chi nhánh DNTN Ng xã Tiến H, thành phố Đông Xoài, tỉnh Bình Phước. Mục đích kinh doanh là phân phối các mặt hàng tạp hóa trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Quá trình hợp tác làm ăn thì chúng tôi đã thực hiện nhiều hợp đồng tín dụng vay vốn và thế chấp tài sản cho Ngân hàng A, hiện nay còn lại một HĐTD số 02 và các

hợp đồng thế chấp cũng như phần gốc, lãi chưa trả theo như đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, giữa ông H và ông L ngày 29/8/2012 đã thỏa thuận và thống nhất ông H chịu trách nhiệm trả nợ tổng số tiền là 1.610.000.000 đồng, ông L trả nợ 1.550.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận ông H đã trả xong khoản nợ của mình, còn ông L chưa trả. Do vậy, nay Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu trả nợ gốc là 1.020.000.000 đồng và tiền lãi thì ông H tự nguyện nhận trách nhiệm hỗ trợ trong việc trả số tiền là 100.000.000 đồng, còn lại phía ông L phải chịu trách nhiệm trả nợ. Về tài sản thế chấp 02 quyền sử dụng đất của ông H, bà Ch thì ông H cũng thống nhất như ý kiến của ông L đã trình bày, đề nghị Ngân hàng xem xét hoàn trả các tài sản thế chấp cho gia đình ông.

-Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Ch, ông Trần Hồng T trình bày:

Ông T đại diện cho bà Ch (vợ của ông H) cùng thống nhất nhận trách nhiệm trả số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền nợ gốc và lãi còn lại phía anh L chịu trách nhiệm trả nợ.

-Ông Nguyễn L trình bày: Tôi là cha ruột của ông Nguyễn Ngọc L. Việc ông H và con trai tôi làm ăn với nhau tôi không biết. Nay ngân hàng yêu cầu trả số nợ đã vay, trong đó ông H nhận trả 100 triệu đồng, thì tôi cũng nhận trách nhiệm trả 1.020.000.000 tiền gốc, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện chúng tôi.

-Lời khai bà Nguyễn Thị H: Bà H là con gái ruột của ông Nguyễn L và bà Phạm Thị Ng. Cuối năm 2005 ông Nguyễn L, bà Ng có cho bà H một diện tích đất chiều ngang 20m, dài hết thửa đất số 1086, 1087, 1088, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Long H, xã Long Ch, huyện Bến C, tỉnh Tây Ninh, việc cho đất mới nói bằng miệng, chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2006 bà H xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất có diện tích xây dựng khoảng 90m² (ngang 4,5m, dài 21m) và sinh sống đến nay. Việc cha mẹ thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và trên đất có nhà của bà thì bà H không biết. Nay bà H không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản đã thế chấp. Riêng bà cũng không có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết nội dung gì.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài phát biểu ý kiến* cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Thông tư số 39/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về mức lãi suất cho vay đối với các tổ chức tín dụng; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326 của /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A là có cơ sở chấp nhận, Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Ngọc L- chủ DNTN Ng phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A số tiền gốc 1.020.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn đến ngày 12/9/2019 là 1.219.630.419 đồng. Sau khi ông Nguyễn Ngọc L- chủ DNTN Ng đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà Ch 01 Giấy CNQSDĐ số 03, tờ bản đồ số 64, diện tích 125m², số vào sổ H00326/CN và 01 Giấy CNQSDĐ số 02, tờ bản đồ số 64, diện tích 125,2m², Số vào sổ H00363/CN. Trả cho ông L, bà Ng 01 Giấy CNQSDĐ số 149, tờ bản đồ 19, diện tích 343,6m², số AC 999427 và 01

Giấy CNQSDĐ số 1086, 1087, 1088, tờ bản đồ 4, diện tích 7.720m², số vào sổ 01406/QSSĐ/450702. Trường hợp ông Nguyễn Ngọc L- chủ DNTN Ng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ.

Tại phiên tòa: Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà H cung cấp bản chính Bảng tính tiền gốc, lãi đến ngày 12/9/2019; ông H cung cấp 01 bản phô tô Biên bản cam kết ngày 29/8/2012. Ngoài ra không ai cung cấp thêm tài liệu chứng cứ khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đây là vụ án kinh doanh thương mại, tranh chấp phát sinh giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh về việc vay theo hợp đồng tín dụng có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, do đó quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất*”. Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 02/2012/HĐ ngày 21/5/2012, nơi thực hiện hợp đồng là Ngân hàng A - Chi nhánh Bình Phước và có trụ sở tại thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sự vắng mặt của các đương sự: Bà Nguyễn Thị H đã có lời khai và có đơn xin vắng mặt là hợp lệ; ông Võ Thanh H (chồng bà H) đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

[2]. Về nội dung:

Ngân hàng A yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Ngọc L – Chủ DNTN Ng trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc 1.020.000.000đồng. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn là Hợp đồng tín dụng số 02/2012/HĐ ngày 21/5/2012 có chữ ký của hai bên, số tiền vay 1.150.000.000.000 đồng, mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất 17%/năm, điều chỉnh 03 tháng một lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng A tại thời điểm điều chỉnh, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 21/05/2012 đến 21/11/2012.

[3]. Xét tính hợp pháp của HĐTD số 02: Người tham gia ký hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 388, Điều 389 của Bộ luật dân sự năm 2005, hai bên đều thừa nhận nội dung ký kết trong HĐTD số 02.

Do vậy, hợp đồng tín dụng trên là hợp pháp và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Việc thực hiện hợp đồng của các bên: Nguyên đơn đã thực hiện đúng hợp đồng, đã giải ngân cho bị đơn vay số tiền 1.150.000.000 đồng. Bị đơn nhận đủ số tiền vay, ngày 21/11/2012 là đến hạn trả nợ nhưng bị đơn không thực hiện. Ngày 21/01/2013 bị đơn trả được một phần tiền gốc 110.000.000 đồng và lãi 14.854.167 đồng; đến ngày 07/11/2013 thanh toán thêm số tiền gốc 20.000.000 đồng. Số còn lại đến ngày xét xử 12/9/2019 nợ gốc là 1.020.000.000 đồng và lãi. Như vậy, phía bị đơn ông Nguyễn Ngọc L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền gốc và lãi từ ngày 07/11/2013 đến nay nên toàn bộ số nợ gốc còn lại chuyển sang nợ quá hạn.

[4]. Xét tính hợp pháp của các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2012/HĐ/01/138 ngày 05/4/2012 bên thế chấp là ông Trần Văn H - bà Huỳnh Thị Ch; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/2012/HĐ/01/048 ngày 18/5/2012 bên thế chấp là ông Nguyễn Văn L - bà Phạm Thị Ng. Các hợp đồng thế chấp trên đều thể hiện ý chí tự nguyện của ông H, bà Ch, ông L, bà Ng, tự nguyện dùng tài sản của mình để đảm bảo khoản vay theo HĐTD số 02, được chứng thực tại UBND phường, xã và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, HĐTC số 01; 04 đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận và đề nghị trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì cần phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ là phù hợp quy định của pháp luật.

[5].Về ý kiến của ông L và ông H cho rằng khi ông L trả số tiền gốc 130.000.000đồng thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ giải chấp 02 tài sản là quyền sử dụng đất mang tên ông H và bà Ch, vì tài sản thế chấp còn lại là quyền sử dụng đất mang tên ông L và bà Ng đủ để đảm bảo cho khoản vay của HĐTD số 02, nhưng phía ngân hàng đã không thực hiện là không đúng quy định của pháp luật. Về vấn đề này các đương sự đã thỏa thuận tại Điều 7 của HĐTD số 02 là giá trị tài sản bảo đảm, phương thức xử lý tài sản bảo đảm cho HĐTD số 02 là các HĐTC số 01; 02; 04 giữa ông H, bà Ch, ông L, bà Ng. Do đó việc Ngân hàng không giải chấp các tài sản mang tên ông H, bà Ch khi chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ là đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng và không trái quy định của pháp luật.

[6].Đối với ông L cho rằng trách nhiệm trả nợ thuộc về ông H - giám đốc chi nhánh DNTN Ng và ông L không phải là bị đơn. Xét thấy ông Nguyễn Ngọc L là chủ DNTN Ng, theo quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 92 Bộ luật dân sự năm 2005 thì chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân và pháp nhân có các quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của chi nhánh xác lập thực hiện; Tại khoản 3 Điều 143 Luật doanh nghiệp năm 2005 quy định “Chủ doanh nghiệp tư nhân là nguyên đơn, bị đơn hoặc là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trước Tòa án trong các tranh chấp liên quan đến doanh nghiệp”. Vì vậy, ông Nguyễn Ngọc L - chủ DNTN Ng là bị đơn và phải chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng A là đúng quy định.

[7].Đối với bà H là con gái ruột của ông L, bà Ng, bà H xây dựng căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 90m² trên thửa đất số 1086, 1087, 1088, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Long H, xã Long Ch, huyện Bến C, tỉnh Tây N. Phần đất này ông L, bà Ng thế chấp cho Ngân hàng A theo HĐ thế chấp số 04. Nhưng qua lời khai của bà H thì bà không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp này, tuy nhiên bà H không có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy nhiên, Khi ký kết HĐTC quyền sử dụng đất các bên đều biết rõ trên thửa đất của ông L, bà Ng còn có nhà nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản là QSDĐ. Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì trường hợp trên đất có tài sản gắn liền với đất mà thuộc sở hữu của người khác không phải là chủ sở hữu QSDĐ mà người sử dụng đất (ông L, bà Ng) chỉ thế chấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình (nhà trên đất đều không có giấy chứng nhận quyền sở hữu) và hợp đồng thế chấp QSDĐ có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó, trong quá trình thi hành án chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (bà H) được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua.

[8].Về yêu cầu tính lãi suất: Xét đây hợp đồng tín dụng nên mức lãi suất được giải quyết theo lãi suất thỏa thuận là đúng quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ hai bên thỏa thuận mức lãi suất vay bị đơn phải trả là 17%/năm, lãi điều chỉnh 03 tháng một lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng. Do ông L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi nên yêu cầu của Ngân hàng về việc tính lãi là có căn cứ chấp nhận và được tính như sau:

-*Lãi trong hạn:* Từ ngày 21/5/2012 đến ngày 21/11/2012 là 91.680.557đồng phía bị đơn đã trả xong.

-*Lãi quá hạn:* (01 năm được tính 360 ngày).

+ Từ ngày 21/11/2012 đến ngày 21/01/2013 là 61 ngày, mức lãi suất 22.50%/năm x số tiền gốc 1.150.000.000đồng = 43.843.750 đồng;

+ Từ ngày 21/01/2013 (ngày trả khoản nợ gốc 110.000.000đồng) đến ngày 13/5/2013 là 112 ngày, mức lãi suất 22.50%/năm x số tiền gốc 1.040.000.000đồng = 72.800.000 đồng;

+ Từ ngày 13/5/2013 đến ngày 07/11/2013 là 178 ngày, mức lãi suất 19.50%/năm x 1.040.000.000đồng = 100.273.333 đồng;

+ Từ ngày 07/11/2013 (ngày trả khoản nợ gốc 20.000.000đồng) đến ngày 10/12/2014 là 398 ngày, mức lãi suất 19.50%/năm x số tiền gốc 1.020.000.000đồng = 219.895.000 đồng

+ Từ ngày 10/12/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (12/9/2019) là 1737 ngày, mức lãi suất 16.50%/năm x số tiền gốc 1.020.000.000đồng = 812.047.500 đồng.

Tổng tiền lãi quá hạn là 1.248.859.583đồng, bị đơn đã trả được 29.229.164 đồng, do vậy lãi quá hạn còn lại là 1.219.630.419 đồng.

Tổng cộng tiền gốc và lãi ông Nguyễn Ngọc L - Chủ DNTN Ng phải thanh toán cho Ngân hàng A là 2.239.630.419 đồng và tiếp tục trả lãi từ ngày 12/9/2019 với mức lãi quá hạn tính trên số nợ gốc cho đến khi toán xong.

[9].Do các bên vay tiền có ký kết giao dịch bảo đảm, hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp nên ngay sau khi ông L trả hết nợ thì Ngân hàng A và ông L, bà Ng, ông H, bà Ch có trách nhiệm tiến hành thủ tục giải chấp các tài sản đã thế chấp, trả lại cho ông L, bà Ng, ông H, bà Ch các giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp. Trường hợp ông Nguyễn Ngọc L-Chủ DNTN Ng không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành thủ tục phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

[10].Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11].Án phí KDTM sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Ngân hàng A không phải chịu; Ông Nguyễn Ngọc L - Chủ DNTN Ng, phải chịu theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH14 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 đối với số tiền phải trả 2.239.630.419 đồng là 76.792.600 đồng.

Chi phí về việc thẩm định nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi đủ.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 40, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH14 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:

[1].Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Nguyễn Ngọc L -Chủ DNTN Ng phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A tổng số tiền là 2.239.630.419 đồng (*Hai tỷ hai trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi ngàn bốn trăm mười chín đồng*).

Trong đó: Nợ gốc là 1.020.000.000đồng (*Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng*); lãi quá hạn từ ngày 21/11/2012 đến ngày xét xử (ngày 12/9/2019) là 1.219.630.419 đồng (*Một tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm ba mươi ngàn bốn trăm mười chín đồng*).

Từ ngày 12/9/2019 ông Nguyễn Ngọc L - Chủ DNTN Ng phải tiếp tục chịu tiền lãi nợ quá hạn đối với số nợ gốc chưa trả tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 02/2012/HĐ/01/0138 cho đến khi thanh toán xong.

[2].Ngay sau khi ông Nguyễn Ngọc L - Chủ DNTN Ng trả xong toàn bộ các khoản nợ, Ngân hàng A và ông L, bà Ng, ông H, bà Ch có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp để trả lại quyền sử dụng đất cho chủ sở hữu gồm:

QSDĐ thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 64, diện tích 125 m², tọa lạc tại phường Thác M, thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận số H00326/CN ngày 13/4/2011 do UBND thị xã Phước L cấp tên ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Ch;

QSDĐ thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 64, diện tích 125,2 m², tọa lạc tại phường Thác M, thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước, số vào sổ H00363/CN ngày 02/6/2011 do UBND thị xã Phước L cấp tên ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Ch.

QSDĐ thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 19, diện tích 343.6 m², tọa lạc tại ấp Giao L, xã Long C, huyện Bến C, tỉnh Tây N, giấy CNQSDĐ số AC999427 ngày 11/10/2005 do UBND huyện Bến C cấp tên ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Ng;

Thửa đất số 1086, 1087, 1088, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.720 m², tọa lạc tại xã Long C, huyện Bến C, tỉnh Tây N, theo giấy CNQSDĐ số 01406/QSSĐ/450702 ngày 17/01/1997 do UBND huyện Bến C cấp tên ông Nguyễn Văn L.

Trường hợp ông Nguyễn Ngọc L – Chủ DNTN Ng không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[3].Án phí KDTM sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc L - Chủ DNTN Ng phải nộp số tiền 76.792.600 đồng (*Bảy mươi sáu triệu, bảy trăm chín mươi hai ngàn sáu trăm đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.924.131 đồng (*Ba mươi bốn triệu chín trăm hai mươi bốn ngàn một trăm ba một đồng*) theo biên lai thu tiền số 0001370, quyển số 0028 ngày 11/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài.

[4]. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước.
- VKSND TX. Đồng Xoài;
- Chi cục THA DS TX ĐX;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)