

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LANG CHÁNH  
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 03/2024/DS-ST  
Ngày: 25 - 7 - 2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LANG CHÁNH, TỈNH THANH HÓA

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Đặng Minh Tuân.

**Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Hà Văn Cho

Bà Đinh Thị Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Khánh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:** Ông Trương Văn Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số: 05/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024; giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP P (O).

Địa chỉ: 41 và 45 đường L, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Trịnh Văn T – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

- **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Lê Minh Đ – Chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh Thanh Hóa (*Giấy ủy quyền số 16/2023/UQ-CT.HĐQT ngày 14/3/2023*).

- **Người đại diện theo ủy quyền lại:** Ông Nguyễn Trung Ch, sinh năm 1989 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ O (*Giấy ủy quyền số 12/2023/UQ-OCB-THN ngày 01/12/2023*).

Địa chỉ: Lô 01-02 Phan Chu Tr, phường Đ, thành phố Th, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

\* **Bị đơn:** Anh Lê Bá Th, sinh năm 1982 và chị Lê Thị D, sinh năm 1981 (Vợ anh Th); Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa (*Chị D đã ủy quyền cho anh Th theo Giấy ủy quyền ngày 24/5/2024*); có mặt.

\* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Bá Ph, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960 (Vợ ông Ph); Cùng địa chỉ: Số nhà 157, đường M, khu phố Ch, thị trấn L, huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hoá (*Bà M đã ủy quyền cho ông Ph theo Giấy ủy quyền ngày 24/5/2024*); có mặt.

\* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Anh Lê Minh H, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số nhà 207, đường Ch, khu phố L, thị trấn L, huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* **Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 23/7/2021, anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D đã thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng số 321/2021/HĐTD-CN với Ngân hàng TMCP P để vay số tiền 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng); mục đích vay: Vay tiêu dùng; thời hạn vay 120 tháng; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12%, lãi suất điều chỉnh định kỳ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn.

Các bên đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng (QSD) đất số: 321/2021/BĐ-CN ngày 23/7/2021 để thế chấp tài sản gồm: QSD đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 132282, số vào sổ cấp GCN: CH 00823, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất: Khu phố Ch, thị trấn L, huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 533,8m<sup>2</sup>, được UBND huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 16/01/2019 do ông Lê Bá Ph và bà Nguyễn Thị M đứng tên. Ngày 06/7/2021, tặng cho toàn bộ thửa đất 64, tờ bản đồ số 16 trên cho ông Lê Bá Ph, diện tích tặng cho là 150m<sup>2</sup> đất ở và 383,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

Ngày 29/7/2021 Ngân hàng đã giải ngân cho anh Th, chị D theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 321/2021/KUNN-OCB-CN với số tiền 1.900.000.000đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 05/7/2023 anh Th, chị D bắt đầu vi phạm nghĩa trả nợ cho O theo Hợp đồng đã ký. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhưng anh Th, chị D vẫn không thực hiện việc trả nợ.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, anh Th, chị D đã trả được tổng số tiền cả gốc và lãi là: 761.570.204đ.

Theo đơn khởi kiện, tạm tính đến ngày 28/9/2023 anh Th, chị D còn nợ Ngân hàng tổng số tiền: 1.667.362.952đ; trong đó, nợ gốc là 1.595.997.813đ, nợ lãi là 71.365.139đ.

Nay Ngân hàng yêu cầu anh Th, chị D phải trả cho Ngân hàng toàn bộ khoản nợ tính đến ngày xét xử là ngày 25/7/2024, số tiền cụ thể như sau: Nợ gốc trong hạn: 1.345.845.000đ; Nợ gốc quá hạn: 205.828.912đ; Nợ lãi trong hạn: 218.534.782đ; Nợ lãi quá hạn: 35.248.190đ; Thẻ tín dụng: Nợ gốc: 44.323.838đ, nợ lãi: 46.873.084đ. Tổng cộng cả gốc và lãi là 1.896.653.806đ. Và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/7/2024 cho đến ngày anh Th và chị D trả hết nợ gốc cho Ngân hàng theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 321/2021/HĐTD-CN ngày 23/7/2021 và Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 321/2021/KUNN-OCB-CN ngày 29/7/2021.

Nếu anh Th, chị D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mại, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

**\* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Lê Bá Thành và chị Lê Thị Dương trình bày:**

Anh Th, chị D công nhận vợ chồng có vay của Ngân hàng O số tiền 1.900.000.000đ, còn nợ Ngân hàng đến ngày 25/7/2024 là 1.896.653.806đ gồm cả gốc và lãi như Ngân hàng yêu cầu khởi kiện là đúng thực tế. Vợ chồng anh chị cũng mong muốn trả nợ cho Ngân hàng nhưng vì hiện tại điều kiện kinh tế của vợ chồng anh chị rất khó khăn, không còn khả năng để trả nợ. Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng trong trường hợp anh chị không trả được nợ thì anh không có ý kiến gì. Tuy nhiên, anh Th đề nghị Ngân hàng xem xét trả lại cho anh H số tiền mà anh H đã chi phí làm nhà cho ông Ph, bà M như đề nghị của anh H.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Lê Bá Ph trình bày: Ông là bố đẻ của anh Lê Bá Th. Khi vợ chồng anh Th, chị D làm hồ sơ vay tiền Ngân hàng OCB thì ông có cho anh Th, chị D mượn trích lục đất của ông thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại số 157, đường M, khu phố Ch, thị trấn L để thế chấp. Diện tích đất trên vợ chồng ông được cấp năm 1994, đến năm 2019 do giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất bị rách nên ông được cấp lại vào ngày 16/01/2019. Khi anh Th, chị D mượn GCNQSD đất để thế chấp thì ông cũng không biết anh Th vay bao nhiêu tiền. Lúc làm hồ sơ thế chấp thì trên đất đang xây dựng một ngôi nhà, mới xây được phần móng. Diện tích đất của ông khoảng hơn 18m mặt đường. Trước đó, vào cuối năm

2020, do nhà cũ của ông bà đã xây dựng từ lâu, đã xuống cấp nghiêm trọng nên ông bà và các con đã thống nhất để các con xây nhà cho ông bà ở. Ông bà có thống nhất cho anh Th 5,3m mặt đường; cho anh Ngh (con trai) 5m, còn lại 8m mặt đường, người nào xây nhà cho ông bà thì sau này khi ông bà chết người đó sẽ được hưởng phần đất này. Sau đó, khoảng vào tháng 3 năm 2021 thì anh Lê Minh H là con rể ông bà đứng ra thuê thợ và làm nhà cho ông bà. Toàn bộ kinh phí đều do anh H thanh toán hết. Nhà xây là nhà cấp 4 lợp tôn, công trình phụ khép kín và có bán bình lợp tôn, diện tích khoảng 132m<sup>2</sup>, công trình xây đến khoảng cuối năm 2021 mới xong. Thời điểm anh Th, chị D vay Ngân hàng thì ông không biết là vay bao nhiêu tiền, đến khi Ngân hàng khởi kiện thì ông mới biết anh Th chị D vay số tiền 1.900.000.000đ, nếu ông biết trước anh Th, chị D vay số tiền nhiều như vậy thì ông đã không cho anh Th, chị D vay. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho ông và đề nghị Ngân hàng xem xét trả lại phần giá trị ngôi nhà trên đất để trả lại cho anh H.

- Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là vợ của ông Lê Bá Ph, ông bà có tài sản là diện tích đất 553m<sup>2</sup> tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại khu phố Ch, thị trấn L (trong đó có 150m<sup>2</sup> đất ở và 403m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) đã được cấp GCNQSD đất đứng tên ông Ph. Năm 2021 thì bà đã làm thủ tục tặng cho QSD đất trên cho ông Ph. Cũng năm 2021 ông bà có thể chấp diện tích đất trên cho Ngân hàng O để đảm bảo cho khoản vay của anh Th là con trai ông bà. Quá trình vay bà không thấy Ngân hàng lên thẩm định tài sản. Bà cũng không biết Ngân hàng cho anh Th, chị D vay bao nhiêu tiền, lúc Ngân hàng giao tiền cho anh Th thì bà cũng không hề hay biết. Hiện nay trên diện tích đất trên có 01 ngôi nhà cấp 4 lợp tôn do anh Lê Minh H là con rể làm cho ông bà. Ngôi nhà làm khoảng giữa năm 2021. Trước khi anh H làm nhà cho ông bà thì ông bà có nói với anh H làm nhà cho ông bà rồi sau đó ông bà sẽ cắt cho anh H 5m mặt đường thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 16 tại khu phố Ch. Nay Ngân hàng yêu cầu anh Th trả nợ thì quan điểm của bà là hiện tại hoàn cảnh kinh tế của anh Th rất khó khăn, không có khả năng trả nợ, ông bà cũng đã già. Vì vậy, bà đồng ý nếu anh Th không trả được nợ thì để Ngân hàng phát mại tài sản đã thế chấp nhưng bà đề nghị Ngân hàng cho bà xin lại phần giá trị ngôi nhà trên đất để bà lấy tiền trả lại cho anh H, ngoài ra bà không có ý kiến gì khác.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

Anh Lê Minh H trình bày: Anh là con rể của ông Ph, bà M. Vào ngày 02/3/2021, ông Ph, bà M có gọi các con đến họp gia đình. Ông Ph, bà M có nói là hiện tại ông bà đã già mà nhà lại xuống cấp quá lại không đủ khả năng để làm nhà, giờ đang tiện làm đường mới có cơ hội hạ nền đất xuống cho mặt đường và mặt

bằng chung của phố. Trong số các con ai có điều kiện giúp ông bà xây nhà trên 8m mặt đường, chiều sâu 28m, sau này nuôi ông bà về già thì ông bà để lại 8m đất đó cho. Tất cả các con của ông Ph, bà M đã đồng ý cho anh H xây nhà cho ông Ph, bà M, sau này anh có trách nhiệm nuôi dưỡng ông bà khi về già thì 8m đất đó là của anh H. Sau khi các anh em thống nhất thì anh H đã đồng ý xây nhà cho ông Ph, bà M ở và sau này sẽ có trách nhiệm nuôi dưỡng ông Ph, bà M khi về già.

Ngày 13/4/2021 anh H đã tiến hành thuê máy san lấp mặt bằng, ngày 28/4/2021 động thổ và đến ngày 15/5/2021 xuống móng xây dựng công trình nhà cấp 4, mái lợp tôn, đóng trần, chiều rộng 8m, chiều sâu 28m, gồm có 03 phòng ngủ, 01 phòng khách, 01 phòng bếp và công trình nhà tắm, vệ sinh, bán bình và sân phơi sau nhà. Đến ngày 02/9/2021 thì công trình hoàn thành và giao nhà cho ông Ph, bà M ở. Anh không biết việc anh Th vay vốn của Ngân hàng O và cũng không biết ông Ph, bà M đã sử dụng diện tích đất đang ở cùng với ngôi nhà anh vừa xây cho ông bà thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của anh Th. Quá trình Ngân hàng làm thủ tục cho anh Th vay thì việc thẩm định tài sản liên quan để thế chấp anh cũng không biết. Tài sản và ngôi nhà vừa xây xong là của anh, ông Ph chỉ được thế chấp mình đất. Ngân hàng O thẩm định cho vay có nhà và tài sản là sai khi chưa hỏi ý kiến của anh. Tổng giá trị ngôi nhà anh xây cho ông Ph, bà M tại thời điểm xây dựng là 650.000.000đ.

Ngày 25/12/2023 anh H có đơn yêu cầu độc lập và đã nộp tiền tạm ứng án phí về yêu cầu độc lập nên Tòa án đã thụ lý về yêu cầu độc lập theo quy định của pháp luật. Nay anh H yêu cầu Ngân hàng O khi phát mại tài sản thế chấp nêu trên thì phải trả lại cho anh 80% giá trị công trình anh đã xây dựng cho ông Ph và bà M trên tài sản thế chấp, tương ứng bằng 520.000.000đ.

*\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Áp dụng các Điều 280, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 357, Điều 463, Điều 466, khoản 1 Điều 468, khoản 2 Điều 470 BLDS; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1, Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 BLTTDS; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-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, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Đông (O) buộc anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D phải có nghĩa vụ liên đới trả tổng số tiền 1.896.653.806đ, trong đó nợ gốc là 1.595.997.750đ và nợ lãi là 300.656.056đ cho Ngân hàng O.

Trong trường hợp anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D không trả được nợ cho Ngân hàng OCB thì Ngân hàng OCB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế, kê biên và xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp là QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 16 theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP132282, số vào sổ cấp GCN: CH 00823 do UBND huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 16/01/2019. Chủ sở hữu ông Lê Bá Ph, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 321/2021/BĐ-CN ngày 23/7/2021.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Minh H về việc yêu cầu Ngân hàng OCB khi bán tài sản thế chấp phải trả anh số tiền 520.000.000đ giá trị ngôi nhà mà anh đã xây dựng trên mảnh đất đã thế chấp cho Ngân hàng.

Anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch của số tiền 1.896.653.806 đồng theo quy định của pháp luật bằng 36.000.000 đồng + (3% x 1.096.653.806 đồng) = 68.899.614 đồng.

Anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch với yêu cầu độc lập không được chấp nhận với số tiền 520.000.000 đồng theo quy định của pháp luật bằng 20.000.000 đồng + (4% x 120.000.000 đồng) = 24.800.000 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền 29.940.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0015785 ngày 18/10/2023 của Chi cục THADS huyện Lang Chánh.

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng O được chấp nhận nên anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D phải hoàn trả lại số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng O.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Anh Th, chị D có đăng ký thường trú trên địa bàn huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa nên khi có tranh chấp xảy ra thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa là đúng theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành cho các đương sự viết bản tự khai; tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của BLTTDS.

Do trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân huyện Lang Chánh tham gia phiên tòa là đúng với quy định tại Điều 21 của BLTTDS.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1]. Ngày 23/7/2021, vợ chồng anh Lê Bá Th, chị Lê Thị D ký hợp đồng tín dụng số 321/2021/HĐTD-CN với Ngân hàng TMCP P để vay số tiền là 1.900.000.000đ. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 05/7/2023 anh Th, chị D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Theo bảng kê tính gốc, lãi của Ngân hàng P, tính đến ngày 25/7/2024 (ngày xét xử) anh Th, chị D còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.896.653.806 đồng. Trong đó: Nợ gốc trong hạn: 1.345.845.000 đồng; Nợ gốc quá hạn: 205.828.912 đồng; Nợ lãi trong hạn: 218.534.782 đồng; Nợ lãi quá hạn: 35.248.190 đồng; Thẻ tín dụng: Nợ gốc: 44.323.838 đồng; Nợ lãi: 46.873.084 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS, HĐXX khẳng định anh Lê Bá Th, chị Lê Thị D còn nợ Ngân hàng TMCP P tổng số tiền tính đến ngày 25/7/2024 là 1.896.653.806đ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 321/2021/HĐTD-CN ngày 23/7/2021, khế ước nhận nợ và thẻ tín dụng. Do vậy, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Th và chị D phải thanh toán nợ là có căn cứ, phù hợp với Điều 463, 466 Bộ luật dân sự và Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng.

[2.2]. Đối với yêu cầu tiếp tục tính lãi suất theo Hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi anh Th và chị D thanh toán xong khoản nợ là phù hợp với quy định tại Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng và hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 nên HĐXX chấp nhận, buộc bị đơn phải tiếp tục chịu lãi suất theo Hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.3]. Đối với quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của anh Th và chị D thì ông Lê Bá Ph đã dùng tài sản của mình là QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo GCNQSD đất số CP 132282, số vào sổ cấp GCN: CH 00823, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất: Khu phố Ch, thị trấn L, huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa thế chấp cho Ngân hàng TMCP P.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 321/2021/BĐ-CN ngày 23/7/2021 giữa Ngân hàng TMCP P với ông Lê Bá P, bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 321/2021/HĐTD-CN ngày 23/7/2021 là đúng theo quy định của pháp luật; nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, sau khi án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp anh Th và chị D không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hoá kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3]. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Minh H yêu cầu Ngân hàng khi kê biên phát mại tài sản mà ông Ph thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của anh Th và chị D thì Ngân hàng phải trả lại cho anh 80% giá trị công trình anh đã xây dựng cho ông Ph và bà M trên tài sản thế chấp, tương ứng bằng 520.000.000đ.

Tại Biên bản họp gia đình phân chia đất cho con ngày 02/3/2021 thể hiện các thành viên trong gia đình đã đồng ý cho anh H xây nhà cho ông Ph, bà M ở và sau này sẽ có trách nhiệm nuôi dưỡng ông Ph, bà M lúc ốm đau già yếu thì ông Ph, bà M sẽ để lại cho 8m đất đó. Như vậy đối với tài sản mà anh H xây dựng cho ông Ph và bà M thuộc về quyền sở hữu của ông Ph và bà M.

Tại Báo cáo khảo sát hiện trường và thu thập thông tin ngày 16/7/2021 có thể hiện thông tin công trình xây dựng trên đất có 01 nhà ở đang hoàn thiện (đã được cấp phép xây dựng) và nhà cấp 4 cũ, hết khấu hao, chưa cấp chứng nhận (không có giấy phép xây dựng).

Tại Biên bản định giá nhà, đất ngày 23/7/2021 thể hiện giá do hai bên xác định tổng cộng giá nhà, đất là 2.432.000.000đ có đại diện chủ sở hữu là ông Ph ký tên và điểm chỉ.

Ngày 23/7/2021 ông Lê Bá Ph có phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Tại Văn bản cam kết ngày 23/7/2021, ông Ph và bà M đã ký cam kết đồng ý và tự nguyện sử dụng tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông bà để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của bên được cấp tín dụng (anh Th, chị D) tại OCB theo Hợp đồng tín dụng; tại mục 3 thông tin tài sản gắn liền trên đất có kê khai là: nhà ở đang hoàn thiện; tại mục 4: cam kết tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu trọn vẹn và toàn bộ tài sản trên; tại mục 5: Cam kết và đảm bảo tài sản không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, bán, trao đổi, tặng cho, góp vốn hoặc bất kỳ hình thức nào chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền chiếm hữu với tài sản gắn liền với đất.

Tại điểm b khoản 1 Điều 2 Hợp đồng thế chấp số 321/2021/BĐ-CN ngày 23/7/2021 có quy định: Phần công trình, diện tích cải tạo, đầu tư, xây dựng thêm và



các tài sản khác gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng; tại điểm f khoản 2 Điều 2 quy định: Trường hợp tài sản thế chấp được đầu tư thêm làm phát sinh tài sản mới hoặc tài sản tăng thêm do đầu tư thì tài sản mới và tài sản tăng thêm này cũng thuộc tài sản thế chấp.

Từ những căn cứ nêu trên, HĐXX xét thấy toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất bao gồm cả ngôi nhà mà anh H xây dựng cho ông Ph, bà M là thuộc quyền sở hữu của ông Ph và bà M đã được thế chấp với Ngân hàng O để đảm bảo cho khoản vay của anh Th và chị D. Do đó, yêu cầu độc lập của anh H là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc bị đơn là anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D phải chịu toàn bộ chi phí. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là Ngân hàng TMCP đã nộp tạm ứng và đã chi số tiền trên, nên anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D phải thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền là 5.000.000đ.

[5]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn là anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Ngân hàng TMCP P không phải chịu án phí, nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên anh Lê Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 278; khoản 1 Điều 280 của BLTTDS;

Căn cứ vào các Điều 280, 292, 293, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 466, 468 và khoản 2 Điều 470 của BLDS;

Căn cứ vào Điều 100; Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP P (O).

Buộc anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D phải trả cho anh Ngân hàng TMCP P tổng số tiền tính đến ngày xét xử (25/7/2024) là 1.896.653.806đ (*Một tỷ tám trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn tám trăm lẻ sáu đồng*). Trong đó: Nợ gốc trong hạn: 1.345.845.000đ; Nợ gốc quá hạn: 205.828.912đ; Nợ lãi trong hạn: 218.534.782đ; Nợ lãi quá hạn: 35.248.190đ; Thẻ tín dụng: Nợ gốc: 44.323.838đ, nợ lãi: 46.873.084đ.

Trong trường hợp anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP P được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 132282, số vào sổ cấp GCN: CH 00823, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất: Khu phố Ch, thị trấn L, huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 533,8m<sup>2</sup>, được UBND huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 16/01/2019, đứng tên ông Lê Bá Ph và bà Nguyễn Thị M. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP P theo Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 321/2021/BĐ-CN ngày 23/7/2021, số công chứng: 7671, quyền số: 03/2021 TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn Phòng Công chứng Lại Văn Thạnh có địa chỉ tại 135 Trần Phú, phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (25/7/2024) anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 26/7/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 321/2021/HĐTD-CN ngày 23/7/2021 đã được ký kết giữa các bên.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Minh H về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP P phải trả lại số tiền 520.000.000đ (*Năm trăm hai mươi triệu đồng*) mà anh đã chi phí xây dựng công trình cho ông Lê Bá Ph và bà Nguyễn Thị M trên diện tích đất đã thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D.

3. Về thanh toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP P số tiền là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*).

4. Về án phí: Anh Lê Bá Th và chị Lê Thị D phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 68.900.000đ (*Sáu mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền tạm ứng án phí 29.940.000đ (*Hai mươi chín triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án

dân sự huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0015785 ngày 18/10/2023.

Anh Lê Minh H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 24.800.000đ (*Hai mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 12.400.000đ (*Mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng*) anh H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006607 ngày 03/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa; anh H còn phải tiếp tục nộp 12.400.000đ (*Mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng*).

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Lang Chánh;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- P. kiểm tra nghiệp vụ và THA, TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Chi cục THADS huyện Lang Chánh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Minh Tuân**