

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN

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

Bản án số: 28/2024/DSST

Ngày: 30/9/2024

“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Liên và ông Lương Tấn Nghị

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Hòa tham gia phiên tòa:** Ông Dương Đức Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024, **Quyết định hoãn phiên tòa số: 55/2024/QĐ-HPT ngày 13/9/2024, giữa các đương sự:**

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T.

Địa chỉ: 25 Bis Nguyễn T, phường B, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Bửu L, sinh năm 1995 – **Chuyên viên**; Địa chỉ: 355-357 đường H, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên. (Theo giấy ủy quyền ngày 24/4/2024). Có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Đỗ Ngọc V, sinh năm 1981 và Lê Thị P, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Phú Yên. Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Đỗ Ngọc V và bà Lê Thị P có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T – chi nhánh tỉnh Phú Yên theo hợp đồng tín dụng số 3679/23MB/HĐTD và văn bản đề nghị giải ngân kèm khế ước

nhận nợ số: 3679/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 27 tháng 02 năm 2023 với số tiền vay là 1.150.000.000 đồng (*Một tỉ một trăm năm mươi triệu đồng*), mục đích vay bổ sung vốn lưu động chăn nuôi bò. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 28/02/2023 đến ngày 27/02/2024, lãi suất vay trong hạn 13.5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150%/năm áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên được thực hiện thông qua việc ký kết 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gồm:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 3679/23/HĐBĐ ngày 27/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 373-D, diện tích 193 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681182 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 31/12/2013 cho ông Đỗ Ngọc Kh, Phạm Thị Mỹ Phi, đăng ký biến động tặng cho ông Đỗ Ngọc V vào ngày 30/10/2018.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3679.01/23MB/HĐBĐ ngày 27/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 603, tờ bản đồ 373-D, diện tích 199 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681365 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 22/1/2014 cho ông Đỗ Ngọc V, Lê Thị P.

Hợp đồng tín dụng số 3679/23MB/HĐTD và văn bản đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 3679/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 27 tháng 02 năm 2023 đã hết hạn kể từ ngày 27/02/2024. Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T đã nhiều lần làm việc và nhắc nhở vợ chồng ông V, bà P trả nợ nhưng vợ chồng ông V, bà P mới chỉ trả được một khoản nợ gốc số nợ còn lại không trả.

Do đó, để thu hồi nợ gốc và lãi, bảo đảm quyền lợi cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T. Nay Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đỗ Ngọc V, bà Lê Thị P phải trả dứt điểm đủ số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử (*ngày 30/9/2024*) là **1.192.090.367đ (Một tỉ một trăm chín mươi hai triệu không trăm chín mươi nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng)**, trong đó nợ gốc là 1.049.960.953 đồng, nợ lãi là 142.129.414 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử (ngày 30/9/2024), cho đến khi thi hành án xong, bị đơn vợ chồng ông V, bà P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại thỏa thuận về các điều khoản đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng và văn bản đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T và bị đơn vợ chồng ông V, bà P.

Trường hợp vợ chồng ông V, bà P không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên

xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 3679/23/HĐBĐ ngày 27/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 373-D, diện tích 193 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681182 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 31/12/2013 cho ông Đỗ Ngọc Kh, Phạm Thị Mỹ Phi đăng ký biến động tặng cho ông Đỗ Ngọc V vào ngày 30/10/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3679.01/23MB/HĐBĐ ngày 27/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 603, tờ bản đồ 373-D, diện tích 199 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681365 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 22/1/2014 cho ông Đỗ Ngọc V, Lê Thị P.

Nếu tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ thì thực hiện theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vợ chồng ông V, bà P thừa nhận, có vay còn nợ và chấp nhận trả đủ dứt điểm số tiền còn nợ theo yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T, trường hợp không trả nợ xong thì nguyên đơn được quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết và đề nghị Tòa án cho thời gian để hai bên thỏa thuận, tuy nhiên hết thời gian thỏa thuận, bị đơn vợ chồng ông V, bà P đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và không gửi ý kiến bằng văn bản cho Tòa án nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Hòa phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã xác định đúng mối quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp lý của các đương sự, chấp hành đúng trình tự, thủ tục thu thập tài liệu, chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ pháp luật quy định.

+ Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 2, Điều 100 và Điều 103 Luật Tổ chức tín dụng năm 2024. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn vợ chồng ông Đỗ Ngọc V, bà Lê Thị P phải trả dứt điểm nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày **xét xử (ngày 30/9/2024) là 1.192.090.367 (Một tỉ một trăm chín mươi hai triệu không trăm chín mươi nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó nợ gốc là: 1.049.960.953đ và nợ lãi là 142.129.414 đồng.**

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử (ngày 30/9/2024) cho đến khi thi hành án xong, bị đơn vợ chồng ông V, bà P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại thỏa thuận về các điều khoản đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng và văn bản đề nghị giải ngân kiêm kế ước

nhận nợ giữa Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T và vợ chồng ông V, bà P.

+ Về yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Trường hợp bị đơn vợ chồng ông V, bà P không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 3679/23/HĐBĐ ngày 27/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 373-D, diện tích 193 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681182 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 31/12/2013 cho ông Đỗ Ngọc Kh, Phạm Thị Mỹ Phi đăng ký biến động tặng cho ông Đỗ Ngọc V vào ngày 30/10/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3679.01/23MB/HĐBĐ ngày 27/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 603, tờ bản đồ 373-D, diện tích 199 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681365 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 22/1/2014 cho ông Đỗ Ngọc V, Lê Thị P.

Nếu tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ thì thực hiện theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc và lãi đã vay phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 3679/23MB/HĐTD và văn bản đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 3679/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 27 tháng 02 năm 2023 nên đây là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

[2] Thủ tục giải quyết vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa bị đơn vợ chồng ông V, bà P đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt bị đơn vợ chồng ông V, bà P theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ vào hợp đồng tín dụng; văn bản đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và các chứng cứ có trong hồ sơ, xác định được bị đơn vợ chồng ông V, bà P có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T tại hợp đồng tín dụng số 3679/23MB/HĐTD và văn bản đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 3679/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 27 tháng 02 năm 2023 với số tiền vay là 1.150.000.000 đồng (*Một tỉ một trăm năm mươi triệu đồng*), mục đích vay bổ sung vốn lưu động chăn nuôi bò. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 28/02/2023 đến ngày 27/02/2024, lãi suất vay trong hạn 13.5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150%/năm áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm.

Như vậy, việc giao kết hợp đồng vay vốn giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[3.2] Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông V, bà P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và văn bản đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết giữa hai bên. Nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở ra thông báo thu hồi nợ nhưng bị đơn vợ chồng ông V, bà P không trả nợ và vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 27/02/2024. Như vậy, bị đơn vợ chồng ông V, bà P đã vi phạm hợp đồng tín dụng ký kết giữa hai bên về thời gian thanh toán nợ gốc và lãi.

[3.3] Về tiền nợ gốc:

+ Căn cứ hợp đồng tín dụng số 3679/23MB/HĐTD và văn bản đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 3679/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 27 tháng 02 năm 2023, bị đơn vợ chồng ông V, bà P vay số tiền 1.150.000.000 đồng (*Một tỉ một trăm năm mươi triệu đồng*).

Theo yêu cầu của nguyên đơn thì tính đến ngày xét xử (ngày 30/9/2024) bị đơn đã thanh toán được một khoản nợ gốc, số nợ gốc còn lại là 1.049.960.953đ (*Một tỉ không trăm bốn mươi chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn chín trăm năm mươi ba đồng*). Nay nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T yêu cầu bị đơn vợ chồng ông V, bà P trả hết số nợ gốc còn lại 1.049.960.953đ (*Một tỉ không trăm bốn mươi chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn chín trăm năm mươi ba đồng*) là hoàn toàn có căn cứ, Hội đồng xét xử thấy đủ cơ sở để chấp nhận.

[3.4] Về tiền lãi: Nội dung thỏa thuận về lãi suất giữa nguyên đơn và bị đơn theo hợp đồng tín dụng số 3679/23MB/HĐTD và văn bản đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 3679/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 27 tháng 02 năm 2023 là phù hợp với quy định về việc cho vay của các tổ chức tín dụng tại Điều 2, Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, phù hợp với các quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán lãi suất chưa thanh toán tạm tính đến ngày xét xử (ngày 30/9/2024) là 142.129.414 đ (*Một trăm bốn mươi hai triệu một trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm mười bốn đồng*). Bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận

trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2024) cho đến khi trả xong nợ.

[3.5] Đối với tài sản thế chấp:

[3.5.1] Hiệu lực của hợp đồng thế chấp: Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc xử lý tài sản thế chấp của vợ chồng ông V, bà P để thu hồi vốn gồm tài sản bảo đảm thế chấp đối với khoản vay được ký kết tại hợp đồng thế chấp số: 3679/23/HĐBD ngày 27/02/2023 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 604, tờ bản đồ 373-D, diện tích 193 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681182 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 31/12/2013 cho ông Đỗ Ngọc Kh, Phạm Thị Mỹ Phi tặng cho ông Đỗ Ngọc V vào ngày 30/10/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3679.01/23/HĐBD ngày 27/02/2023 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 603, tờ bản đồ 373-D, diện tích 199 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681365 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 22/1/2014 cho ông Đỗ Ngọc V, Lê Thị P.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trung Đoàn, tỉnh Phú Yên, địa chỉ 228 Trần Hưng Đạo, phường 4, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên vào ngày 27/02/2023. Hợp đồng thế chấp được lập đúng hình thức, nội dung và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử thấy đủ cơ sở để chấp nhận.

[3.5.2] Về tài sản thế chấp: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2024 của TAND huyện Tây Hòa, xác định: Thửa số 604, tờ bản đồ 373-D, diện tích 193 m²; địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên đã được Ủy ban nhân dân huyện Tây Hòa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681182 ngày 31/12/2013 cho ông Đỗ Ngọc Kh, Phạm Thị Mỹ Phi đăng ký biến động tặng cho ông Đỗ Ngọc V vào ngày 30/10/2018 và thửa số 603, tờ bản đồ 373-D, diện tích 199 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681365 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 22/1/2014 cho ông Đỗ Ngọc V, Lê Thị P là phù hợp với bản đồ thửa đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên thực tế phù hợp, đúng vị trí.

Do đó, trường hợp bị đơn vợ chồng ông V, bà P không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện Tây Hòa tỉnh Phú Yên xử lý tài sản thế chấp tại:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 3679/23/HĐBD ngày 27/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 373-D, diện tích 193 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số

BB 681182 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 31/12/2013 cho ông Đỗ Ngọc Kh, Phạm Thị Mỹ Phi đăng ký biến động tặng cho ông Đỗ Ngọc V vào ngày 30/10/2018.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3679.01/23MB/HĐBĐ ngày 27/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 603, tờ bản đồ 373-D, diện tích 199 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681365 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 22/1/2014 cho ông Đỗ Ngọc V, Lê Thị P.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn vợ chồng ông V, bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là (36.000.000đ + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000đ) giá trị tài sản có tranh chấp là: **1.192.090.367 đồng x (36.000.000đ + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000đ) = 43.498.000đ (Bốn mươi ba triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng) (đã làm tròn)**. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.000.0000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227, Điều 228, Điều 244; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 2; Điều 100; Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ các Điều 357; Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T.

1.1. Buộc bị đơn vợ chồng ông Đỗ Ngọc V và bà Lê Thị P phải trả đủ dứt điểm cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2024 là **1.192.090.367 (Một tỉ một trăm chín mươi hai triệu không trăm chín mươi nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng)**, trong đó nợ gốc là: **1.049.960.953đ** và nợ lãi là **142.129.414 đồng** về khoản tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2024) cho đến khi thi hành án xong, bị đơn vợ chồng ông Đỗ Ngọc V, bà Lê Thị P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo

hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T với vợ chồng ông Đỗ Ngọc V, bà Lê Thị P cho đến khi trả xong nợ. 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 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.

1.3. Trường hợp vợ chồng ông Đỗ Ngọc V, bà Lê Thị P không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ thì nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện Tây Hòa tỉnh Phú Yên xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 3679/23/HĐBĐ ngày 27/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 373-D, diện tích 193 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681182 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 31/12/2013 cho ông Đỗ Ngọc Kh, Phạm Thị Mỹ Phi đăng ký biến động tặng cho ông Đỗ Ngọc V vào ngày 30/10/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3679.01/23MB/HĐBĐ ngày 27/02/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 603, tờ bản đồ 373-D, diện tích 199 m² địa chỉ khu phố Phước Mỹ Tây, thị trấn Phú Thứ, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 681365 do UBND huyện Tây Hòa cấp ngày 22/1/2014 cho ông Đỗ Ngọc V, Lê Thị P.

Nếu tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ thì thực hiện theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Bị đơn vợ chồng ông Đỗ Ngọc V và Lê Thị P phải chịu **43.498.000** đồng (*Bốn mươi ba triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng*) (đã làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm về khoản tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T số tiền 23.103.000. đồng (*Hai mươi ba triệu một trăm lẻ ba nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000950 ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn vợ chồng ông Đỗ Ngọc V, bà Lê Thị P phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) nên bị đơn vợ chồng ông Đỗ Ngọc V, bà Lê Thị P có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

Trường hợp 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, 7a 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.

4. Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tây Hòa;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Hòa;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Thúy

