

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 13/2024¹

ÁN LỆ SỐ /2024/AL

Về xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất có mồ mả

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày tháng năm 2024 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh về vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP C với bị đơn là bà Nguyễn Thị Đan N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Trung C, bà Nguyễn Thị D.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 7, 8 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- *Tình huống án lệ:*

Một bên thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng, trong đó có một phần diện tích đất là mồ mả. Bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán với ngân hàng nên ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

- *Giải pháp pháp lý:*

Trường hợp này, Tòa án không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất có mồ mả nếu phần diện tích đất còn lại vẫn đảm bảo để thi hành nghĩa vụ trả nợ.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Khoản 1 Điều 7, Điều 11, Điều 317, 318 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 4 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Từ khóa của án lệ:

“Xử lý tài sản thế chấp”; “Trên đất có mồ mả”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 4 năm 2022 của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP C; lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng thể hiện như sau:

Vào ngày 17 tháng 03 năm 2021, bà Nguyễn Thị Đan N là chủ hộ kinh

¹ Dự thảo án lệ này do Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đề xuất.

doanh B 1 có gửi hồ sơ đến Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Trà Vinh đề nghị xin vay vốn số tiền: 7,000,000,000 đồng (Bảy tỷ đồng), để sử dụng vào mục đích: Bổ sung vốn kinh doanh thức ăn thủy sản. Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Trà Vinh đã đồng ý cho vay và ký Hợp đồng cho vay hạn mức Số: 63/2021-HĐCVHM/NHCT980 ngày 17/3/2021. Theo đó:

- Hạn mức cho vay: 7.000.000.000 đồng.
- Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng, từ ngày 17/3/2021 đến 17/3/2022
- Thời hạn cho vay: tối đa 06 tháng/GNN
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh thức ăn thủy sản
- Lãi suất cho vay:

+ Phương thức áp dụng lãi suất cho vay: Lãi suất thả nổi

+ Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn của Khoản Nợ là lãi suất được ghi trên từng Giấy Nhận Nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất theo nguyên tắc xác định như sau: Lãi suất trong hạn tại thời điểm ký Hợp đồng là 9.0%/năm; Định kỳ xem xét điều chỉnh lãi suất 01 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân. Đến ngày 27/7/2021, theo đề nghị của bà Nguyễn Thị Đan N, lãi suất được điều chỉnh 7%/năm.

+ Lãi suất phạt quá hạn: Trường hợp số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Điều 5.2 và Điều 9.2 Điều Khoản, Điều Khoản Chung của Hợp Đồng cho vay thì Bên Vay phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn như thỏa thuận tại điểm 2.01(a) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

+ Lãi suất chậm trả lãi: Trường hợp Bên Vay từ sáu (06) ngày trở lên so với ngày trả lãi đã thỏa thuận tại Điểm 3.01 Điều 3 Hợp đồng này (bao gồm trường hợp Bên Vay được Bên Cho Vay chấp thuận cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo Điều 5.1 Phần Điều Khoản, Điều Khoản Chung của Hợp Đồng này) thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Trả lãi vào ngày 15 hàng tháng. Trả nợ gốc theo kỳ hạn ghi trên từng giấy nhận nợ.

* Về tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Lâm Trung C và bà Nguyễn Thị D đã tự nguyện dùng tài sản là:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 67.346,0 m² thuộc thửa số 904, tờ bản đồ số 7 tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 749930 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 28/8/2020. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06019.

Để thế chấp cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Trà Vinh đảm bảo cho

khoản vay của Bà Nguyễn Thị Đan N vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 41/2021/HĐBĐ/NHCT980 ngày 09/3/2021.

Và tài sản gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 378,7 m² thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 22 tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 253480 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/12/2018. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08741;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 251,1 m² thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 22 tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 253482 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/12/2018. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08737;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 177,1 m² thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 22 tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 253479 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/12/2018. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08736;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1386,1 m² thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 22 tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 253477 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/12/2018. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08740;

+ Quyền sử dụng đất diện tích 37,1 m² thuộc thửa số 212, tờ bản đồ số 22 tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 253481 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/12/2018. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08739.

Đề thế chấp cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Trà Vinh đảm bảo cho khoản vay của Bà Nguyễn Thị Đan N vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 43/2021/HĐBĐ/NHCT980 ngày 09/03/2021.

Đến hạn trả nợ bà Nguyễn Thị Đan N đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo đúng kỳ hạn đã ghi trên giấy nhận nợ và hợp đồng cho vay đã ký. Đồng thời Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Trà Vinh áp dụng nhiều biện pháp để thu hồi nợ như thường xuyên trực tiếp đến nhà khách hàng đôn đốc trả nợ, cho ký cam kết trả nợ nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán tất nợ cho ngân hàng.

Tính đến ngày 23/9/2022, bà Nguyễn Thị Đan N còn nợ Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Trà Vinh số tiền: 4.890.905.046 đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 4.297.400.000 đồng;
- Nợ lãi: 593.505.046 đồng. Trong đó:

+ Lãi trong hạn: 432.506.471 đồng

+ Lãi phạt quá hạn: 160.998.575 đồng

Tại phiên toà, ông Nguyễn Thế H là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

Buộc bà Nguyễn Thị Đan N trả số tiền vay bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi phạt quá hạn theo Hợp đồng cho vay đã ký kết, tính đến ngày 23/9/2022 là 4.890.905.046 đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 4.297.400,000 đồng;

- Nợ lãi: 593.505.046 đồng. Trong đó:

+ Lãi trong hạn: 432.506.471 đồng

+ Lãi phạt quá hạn: 160.998.575 đồng.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Đan N không trả được nợ thì đề nghị Tòa cho Ngân hàng phát mãi tài sản của ông Lâm Trung C và bà Nguyễn Thị D đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 41/2021/HĐBĐ/NHCT980 ngày 09/3/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 43/2021/HĐBĐ/NHCT980 ngày 09/3/2021.

Buộc bà Nguyễn Thị Đan N tiếp tục trả lãi tiếp theo từ ngày 24/9/2022 đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Theo bản tự khai ngày 09/8/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Đan N trình bày:

Trước đây bà Nguyễn Thị Đan N có ký hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Trà Vinh số tiền 7.000.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay trên, cha mẹ chồng bà là ông Lâm Trung C và bà Nguyễn Thị D có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất gồm:

Quyền sử dụng đất thửa 904, tờ bản đồ số 7, diện tích 67.346m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Quyền sử dụng đất thửa 71, tờ bản đồ số 22, diện tích 378,7m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Quyền sử dụng đất thửa 81, tờ bản đồ số 22, diện tích 251,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Quyền sử dụng đất thửa 83, tờ bản đồ số 22, diện tích 177,1m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Quyền sử dụng đất thửa 84, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.386,1m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do

ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Quyền sử dụng đất thửa 212, tờ bản đồ số 22, diện tích 37,1m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh

Hiện tại do điều kiện kinh tế khó khăn, bà chưa có khả năng trả tiền còn nợ cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện, bà đồng ý trả tiền còn nợ theo yêu cầu của ngân hàng. Trường hợp, bà không trả được nợ cho ngân hàng thì bà đồng ý cho ngân hàng phát mãi tài sản mà ông C và bà D đã thế chấp bảo lãnh khoản vay của bà.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án đối với tài sản thế chấp như sau:

Thửa 904, tờ bản đồ số 7, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có đo đạc thực tế là 67.346m². Đất tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Thửa 71, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có diện tích đo thực tế là 387,7m². Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Thửa 81, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có diện tích đo thực tế là 251,1m². Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Thửa 83, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có diện tích đo thực tế là 177,1m². Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Thửa 84, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có diện tích đo thực tế là 1.386,1m², trong đó phần đất khu vực nhà mộ đo được diện tích là 360,6m². Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Thửa 212, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có diện tích đo thực tế là 37,1m², Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Về tài sản trên đất:

- Tại thửa 84, tờ bản đồ số 22: có một ngôi nhà mộ gồm 04 ngôi mộ người thân của ông Lâm Trung C.

Tại thửa 212, tờ bản đồ số 22: có một ngôi nhà mộ gồm một ngôi mộ người thân của ông Lâm Trung C.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử: Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử có mặt tại Tòa đã thực hiện đúng các thủ tục quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đan N đã thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự còn lại trong vụ án chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Đan N trả tiền còn nợ gồm nợ gốc, nợ tiền lãi trong hạn, nợ tiền lãi quá hạn, tiền lãi phát sinh.

+ Đề nghị chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn đối với:

Quyền sử dụng đất thửa 904, tờ bản đồ số 7, diện tích 67.346m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Quyền sử dụng đất thửa 71, tờ bản đồ số 22, diện tích 387,7m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Quyền sử dụng đất thửa 81, tờ bản đồ số 22, diện tích 251,1m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Quyền sử dụng đất thửa 83, tờ bản đồ số 22, diện tích 177,1m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Đối với quyền sử dụng đất thửa 84, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.386,1m² chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh thì đề nghị chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn với diện tích thực tế là 1.025,5m². Còn quyền sử dụng đất diện tích 360,6m² là khu vực nhà mộ nên đề nghị không chấp nhận.

Đối với quyền sử dụng đất thửa 212, tờ bản đồ số 22, diện tích 37,1m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh thì đề nghị không chấp nhận vì toàn bộ diện tích 37,1m² là nhà mộ có ngôi mộ của người thân ông C.

+ Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định.

- Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Đan N là chủ hộ kinh doanh trả tiền vay còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh thức ăn thủy sản. Vì vậy, Tòa án xác định lại đây là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền

giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đan N có địa chỉ tại Khóm Phước Trì, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Lâm Trung C, bà Nguyễn Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và không có đơn xin xét xử vắng mặt mà không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng nên Tòa án căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những đương sự này.

[4] Về chứng cứ: Các đương sự vắng mặt và đương sự có mặt tại phiên tòa đều không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không đề nghị Tòa án xác minh, lấy lời khai của người làm chứng cũng như không đề nghị triệu tập thêm ai đến phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn: Căn cứ vào nội dung thoả thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 63/2021-HĐCVHM/NHCT980 ngày 17/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị Đan N và Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Trà Vinh thì đến ngày 06/4/2022 bà Nguyễn Thị Đan N còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc 4.297.400.000 đồng và nợ lãi 347.219.581 đồng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng đã ký. Ngân hàng TMCP C yêu cầu bà Nguyễn Thị Đan N trả tiền còn nợ bao gồm nợ gốc và nợ lãi là thực hiện đúng quyền của bên cho vay. Bà Nguyễn Thị Đan N phải có nghĩa vụ trả tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP C là phù hợp nghĩa vụ của bên vay trong hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định pháp luật. Tính đến thời điểm xét xử là ngày 23/9/2022, bà Nguyễn Thị Đan N còn nợ Ngân hàng TMCP C số tiền gồm: tiền vay gốc: 4.297.400.000 đồng; tiền lãi trong hạn là: 432.506.471 đồng và tiền lãi quá hạn: 160.998.575 đồng.

[6] Đối với tiền lãi quá hạn phát sinh: căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 có đủ cơ sở để buộc bà Nguyễn Thị Đan N phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP C khoản tiền lãi nợ quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này kể từ ngày 24/9/2022; lãi suất cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP C.

[7] Về yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 41/2021/HĐBĐ/NHCT980 ngày 09/3/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/2021/HĐBĐ/NHCT980 ngày 09/3/2021 thì để bảo lãnh cho bà Nguyễn Thị Đan N vay vốn tại ngân hàng ông Lâm Trung C, bà Nguyễn Thị D đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại 06 thửa đất do ông Lâm Trung C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

[8] Vì vậy, theo quy định nếu trường hợp bà Nguyễn Thị Đan N không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ ngân hàng trong phạm vi bảo lãnh thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán tài sản là quyền sử dụng đất mà ông Lâm Trung C và bà Nguyễn Thị D đã thế chấp bảo lãnh cho khoản tiền vay của bà Nguyễn Thị Đan N là đúng thoả thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn tại thửa 84 và thửa 212, tờ bản đồ số 22, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thửa 84 có phần đất khu vực nhà mồ gồm có 04 ngôi mộ người thân của ông C diện tích 360,6m² và tại thửa 212 có toàn bộ diện tích 37,1m² là nhà mồ có 01 ngôi mộ người thân của ông C. Mặc dù theo quy định của pháp luật không cấm nguyên đơn được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có liên quan đến mồ mả nhưng để phù hợp với phong tục tập quán của người Việt Nam, tinh thần nhân đạo của pháp luật Việt Nam, Hội đồng xử quyết định không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 360,6m² trong diện tích 1.386,1 m² tại thửa 84, tờ bản đồ số 22 và diện tích 37,1m² tại 212, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh. Mặc khác, nếu không xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với phần đất mồ mả tại thửa 84 và 212 thì phần quyền sử dụng đất còn lại vẫn đảm bảo để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

[9] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[10] Về án phí:

[11] Tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án có quy định như sau: *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”* Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn bà Nguyễn Thị Đan N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.890.905 đồng.

[12] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.322.309 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0008360 ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải.

[13] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do các đương sự không có thỏa thuận về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn là bà Nguyễn Thị Đan N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa án đã chi là: 2.197.691 đồng. Ngân hàng TMCP C được hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 10.000.000 đồng gồm số tiền Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải hoàn trả lại tại Tòa án là 7.802.309 đồng và số tiền 2.197.691 đồng sau khi bà Nguyễn Thị Đan

N nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147, khoản 1 Điều 157, các Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C;

Buộc bà Nguyễn Thị Đan N phải trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền còn nợ tính đến ngày 23/9/2022 gồm tiền nợ vay: tiền vay gốc: 4.297.400.000 đồng; tiền lãi trong hạn là: 432.506.471 đồng và tiền lãi quá hạn: 160.998.575 đồng.

Kể từ ngày 24/9/2022, bà Nguyễn Thị Đan N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 63/2021- HĐCVHM/NHCT980 ngày 17/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị Đan N và Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Trà Vinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 bà Nguyễn Thị Đan N phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP C.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Đan N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP C thì Ngân hàng TMCP C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ngân hàng là quyền sử dụng đất tại:

- Thửa 904, tờ bản đồ số 7, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có đo đạc thực tế là 67.346m². Đất tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước, tứ cận đối với đất diện tích 67.346m² thuộc thửa 904, tờ bản đồ số 7, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên.

- Thửa 71, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có diện tích đo thực tế là 378,7m². Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước, tứ cận đối với đất diện tích 378,7m² thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên.

- Thửa 81, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có diện tích đo thực tế là 251,1m². Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước, tứ cận đối với đất diện tích 251,1 m² thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên.

- Thửa 83, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có diện tích đo thực tế là 177,1m². Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước, tứ cận đối với đất diện tích 177,1 m² thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên.

- Thửa 84, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có diện tích đo thực tế là 1.025,5m² trong diện tích 1.386,1m². Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước, tứ cận đối với đất diện tích 1.025,5m² trong diện tích 1.386,1m² thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên thể hiện theo Sơ đồ Khu đất kèm theo Công văn số 387/CV-CNHDH ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (Kèm theo Bản án).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn đối với quyền sử dụng đất:

- Diện tích 360,6m² trong diện tích 1.386,1m² tại thửa 84, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước, tứ cận đối với đất 360,6m² trong diện tích 1.386,1m² tại thửa 84, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên thể hiện theo Sơ đồ Khu đất kèm theo Công văn số 387/CV-CNHDH ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (Kèm theo Bản án).

- Thửa 212, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên có diện tích đo thực tế là 37,1m². Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước, tứ cận đối với đất diện tích 37,1 m² thuộc thửa 212, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên thể hiện theo Sơ đồ Khu đất kèm theo Công văn số 387/CV-CNHDH ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (Kèm theo Bản án).

3. về án phí:

- Buộc bà Nguyễn Thị Đan N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.890.905 đồng.

- Ngân hàng TMCP C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C tiền tạm ứng án phí là 56.322.309 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0008360 ngày 26 tháng 7 năm 2022 của chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc bà Nguyễn Thị Đan N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 2.197.691 đồng.

Ngân hàng TMCP C được hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 10.000.000 đồng gồm số tiền Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải hoàn trả lại tại Tòa án là 7.802.309 đồng và số tiền 2.197.691 đồng sau khi bà Nguyễn Thị Đan N nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn thi hành án.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Nguyễn Thị Đan N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Lâm Trung C, bà Nguyễn Thị D vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

NỘI DUNG ÁN LỆ:

“[7] Về yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 41/2021/HĐBĐ/NHCT980 ngày 09/3/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43/2021/HĐBĐ/NHCT980 ngày 09/3/2021 thì để bảo lãnh cho bà Nguyễn Thị Đan N vay vốn tại ngân hàng ông Lâm Trung C, bà Nguyễn Thị D đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại 06 thửa đất do ông Lâm Trung C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

[8] Vì vậy, theo quy định nếu trường hợp bà Nguyễn Thị Đan N không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ ngân hàng trong phạm vi bảo lãnh thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán tài sản là quyền sử dụng đất mà ông Lâm Trung C và bà Nguyễn Thị D đã thế chấp bảo lãnh cho khoản tiền vay của bà Nguyễn Thị Đan N là đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của

nguyên đơn tại thửa 84 và thửa 212, tờ bản đồ số 22, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thửa 84 có phần đất khu vực nhà mồ gồm có 04 ngôi mộ người thân của ông C diện tích 360,6m² và tại thửa 212 có toàn bộ diện tích 37,1m² là nhà mồ có 01 ngôi mộ người thân của ông C. Mặc dù theo quy định của pháp luật không cấm nguyên đơn được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có liên quan đến mồ mả nhưng để phù hợp với phong tục tập quán của người Việt Nam, tinh thần nhân đạo của pháp luật Việt Nam, Hội đồng xử quyết định không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 360,6m² trong diện tích 1.386,1 m² tại thửa 84, tờ bản đồ số 22 và diện tích 37,1m² tại thửa 212, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Lâm Trung C đứng tên. Đất tại Ấp R, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh. Mặc khác, nếu không xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với phần đất mồ mả tại thửa 84 và 212 thì phần quyền sử dụng đất còn lại vẫn đảm bảo để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.”

LÝ DO ĐỀ XUẤT ÁN LỆ

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho bên vay trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán Hợp đồng tín dụng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

Tuy nhiên, thực tế có nhiều trường hợp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có một phần diện tích trên đất có mồ mả người thân của bên thế chấp, khi Ngân hàng xem xét thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng cũng đã biết; bên thế chấp cũng chấp nhận việc thế chấp diện tích có phần mồ mả này. Tuy nhiên, khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì phát sinh tranh chấp không đồng ý phát mãi đối với phần diện tích đất có mồ mả.

Tại bản án nêu trên, Hội đồng xét xử đã đưa ra hướng xử lý như sau: không phát mãi tài sản đối với phần diện tích đất có mồ mả nếu phần diện tích đất còn lại vẫn đảm bảo để thi hành nghĩa vụ trả nợ. Hướng xử lý nêu trên phù hợp với chính sách của Nhà nước đối với quan hệ dân sự quy định tại Điều 7 Bộ Luật dân sự năm 2015²; phù hợp với quy định về quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp quy định tại Điều 4 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc phát triển án lệ nêu trên có giá trị hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật cho các Tòa án đối với các vụ việc tương tự; đồng thời lưu ý với Ngân hàng khi xem xét thẩm định tài sản thế chấp đối với diện tích đất có phần mồ mả, tránh trường hợp tranh chấp khi xử lý tài sản thế chấp

² Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với quan hệ dân sự

1. Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự phải bảo đảm giữ gìn bản sắc dân tộc, tôn trọng và phát huy phong tục, tập quán, truyền thống tốt đẹp, tinh đoàn kết, tương thân, tương ái, mỗi người vì cộng đồng, cộng đồng vì mỗi người và các giá trị đạo đức cao đẹp của các dân tộc cùng sinh sống trên đất nước Việt Nam.