| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>TỈNH NGHỆ AN | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 03/2018/KDTM-ST.
Ngày: 29 - 10 - 2018
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Lê Thị Huyền

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Hồ Viết Tùng.

2. Ông Ngô Xuân Thanh

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Châu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An tham gia phiên toà:* Bà Trương Thị Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2018/TLST-KDTM ngày 03 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐXXST - KDTM ngày 10 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Ngân hàng thương mại cổ phần A; địa chỉ: 442, Nguyễn Thị Minh K, phường C, quận X, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Xuân K, sinh năm 1985; địa chỉ: xóm H, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An (Văn bản ủy quyền số 63/UQ-NGA.17 ngày 16 tháng 11 năm 2017). Có mặt.

*2. Bị đơn*: - Anh Nguyễn Trường Th, sinh năm 1980; địa chỉ: xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Chị Đặng Thị Q, sinh năm 1982; địa chỉ: xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đặng Thị Q: Anh Nguyễn Trường Th, sinh năm 1980; địa chỉ: xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 5 năm 2018). Có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An; địa chỉ khối 4, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo quyền của Ủy ban nhân dân huyện N: Ông Mai Hồng L, sinh năm 1981; địa chỉ: khối 2, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An (Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 6 năm 2018). Vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 11 năm 2017, trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Xuân K trình bày: Theo Hợp đồng tín dụng số NPS.CN.01161213 ngày 16 tháng 12 năm 2013, Ngân hàng thương mại cổ phần A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A) giải ngân cho vợ chồng anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q vay số tiền 200.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, anh Th, chị Q đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NPS.BĐCN.133.131213 ngày 16 tháng 12 năm 2013 để thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa số 1566, tờ bản đồ số 8, diện tích 448 $m^2$, tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 478905, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00552/QĐ 1904/2011 ngày 28 tháng 7 năm 2011 mang tên anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q. Khoản vay này anh Th, chị Q đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A.

Ngày 16 tháng 12 năm 2014 do anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q tiếp tục có nhu cầu vay vốn để kinh doanh nên Ngân hàng A và anh Th, chị Q đã ký tiếp Hợp

đồng tín dụng số NPS.CN.375.121214 với nội dung: Ngân hàng A cho anh Th, chị Q vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10,5%/năm tính từ ngày giải ngân; lãi suất vay được cố định trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền lần đầu, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng A, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Anh Th, chị Q tiếp tục dùng tài sản thế chấp đã được ký kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NPS.BĐCN.133.131213 ngày 16 tháng 12 năm 2013 để đảm bảo khoản vay lần này. Cùng ngày, Ngân hàng A đã giải ngân cho anh Th, chị Q số tiền 200.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 01 STK 190728919. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh Th, chị Q đã trả tiền lãi cho Ngân hàng A đến hết ngày 16 tháng 11 năm 2015. Ngày 16 tháng 12 năm 2015, đến hạn trả tiền nợ gốc và nợ lãi nhưng anh Th, chị Q không trả nợ cho Ngân hàng A. Ngân hàng A đã nhiều lần yêu cầu anh Th, chị Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng anh Th, chị Q không trả. Vì vậy, Ngân hàng A yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q phải trả nợ cho Ngân hàng A số tiền tính đến ngày 29 tháng 10 năm 2018 là 292.560.000 đồng (trong đó tiền gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.733.330 đồng; tiền lãi quá hạn 90.826.667 đồng); yêu cầu anh Th, chị Q còn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh sau ngày 29 tháng 10 năm 2018 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi trả hết nợ.

Trong trường hợp anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ thì Ngân hàng A yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản anh Th, chị Q đã thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 1566, tờ bản đồ số 8, diện tích 448 $m^2$, tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 7 năm 2011 mang tên anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q để Ngân hàng thu hồi nợ. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Th, chị Q vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A thay đổi yêu cầu về việc xử lý tài sản thế chấp, cụ thể: Ngân hàng A yêu xử lý tài sản anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q đã thế chấp diện tích đất 357 $m^2$. Đối với phần diện tích đất 89$m^2$ trên đất có hai ngôi mộ và diện tích đất 2 $m^2$ còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng A không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1904/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478905 do Uỷ ban nhân dân huyện N cấp ngày 28 tháng 7 năm 2011 tại thửa 1566, tờ bản đồ số 8, diện tích 448$m^2$ (trong đó 200$m^2$ đất ở, 248$m^2$ đất vườn) tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An mang tên anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q trong đó có phần diện tích đất vườn 89 $m^2$ trên đất có hai ngôi mộ là không đúng, Ngân hàng A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q trình bày: anh Th, chị Q thừa nhận vợ chồng anh Th, chị Q đã ký các Hợp đồng tín dụng, quá trình vay vốn, số tiền vay, tài sản thế chấp và việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày. Do điều kiện làm ăn khó khăn nên anh Th, chị Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Trường Th hoàn toàn thống nhất với các yêu cầu của Ngân hàng A về số tiền phải trả, nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi, việc xử lý tài sản thế chấp. Do khi Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th, chị Đặng Thị Q trong đó có cả phần diện tích đất vườn 89 $m^2$ là phần đất của hai ngôi mộ nên anh Th đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Tại biên bản sự việc ngày 09 tháng 4 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Hiện gia đình ông T đang chịu trách nhiệm thờ cúng và quản lý ngô mộ cụ Nguyễn Thị P. Cụ P chết năm 1945 và được chôn cất

tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An từ thời gian đó cho đến nay. Ngôi mộ này nằm trong khuôn viên thửa đất của gia đình ông Đặng Văn H. Năm 2011, gia đình ông H đã chuyển nhượng một phần đất vườn diện tích 448m$^2$ (trong đó có cả phần diện tích đất mộ của cụ P) cho vợ chồng anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q. Tại thời điểm chuyển nhượng, giữa gia đình ông H, ông T đã có văn bản thỏa thuận là không tranh chấp đất phần mộ. Có nghĩa là sau này anh Th, chị Q xây dựng nhà cửa thì không được tranh chấp diện tích đất phần mộ của cụ P với gia đình ông T, diện tích đất phần mộ của cụ P vẫn giữ nguyên và thuộc quyền quản lý của gia đình ông T. Vì vậy, ngày 28 tháng 7 năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th, chị Q trong đó có cả phần đất mộ của cụ P là không đúng. Ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ngày 24 tháng 10 năm 2018, ông T đề nghị Ngân hàng A khi yêu cầu xử lý tài sản thế chấp phải trừ phần diện tích đất mộ của cụ Nguyễn Thị P.

Tại bản tự khai ngày 20 tháng 4 năm 2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Mai Hồng L là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện N trình bày: Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện N phản ánh: Thửa đất số 1566, tờ bản đồ số 08, diện tích 448m$^2$ được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 478905 cho chủ sử dụng là anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q ngày 28 tháng 7 năm 2011. Thửa đất trên có nguồn gốc là của gia đình ông Đặng Văn H chuyển nhượng một phần diện tích đất vườn cho anh Th, chị Q. Tại thời điểm chuyển nhượng, nằm trong phần đất chuyển nhượng có một ngôi mộ do gia đình ông Nguyễn Văn T quản lý và một phần ngôi mộ không có chủ. Đối với ngôi mộ do gia đình ông T quản lý, giữa ông H, ông T đã có biên bản thỏa thuận về việc không tranh chấp phần đất mộ. Tuy nhiên, nội dung ghi trong biên bản thỏa thuận chưa phản ánh rõ các bên thỏa thuận như thế nào về phần diện tích đất mộ. Ủy ban nhân dân huyện N chưa xác minh làm rõ nội dung này đã

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th và chị Q trong đó có 89 $m^2$ đất vườn là phần diện tích đất của hai ngôi mộ là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện N đề nghị Tòa án nhân dân huyện N giải quyết, xem xét tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên anh Th, chị Q theo quy định.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 1566, tờ bản đồ số 08, diện tích 448 $m^2$ tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 478905 ngày 28 tháng 7 năm 2011 cho chủ sử dụng là anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q. Kết quả phản ánh: Nằm trong khuôn viên thửa đất về phía Nam có một ngôi mộ mang tên cụ Nguyễn Thị P chết năm 1945 được ốp gạch màu đỏ, tường bao xung quanh cao 40 cm, diện tích 4,46m x 4,94m; về phía Đông của thửa đất có một phần bờ tường xây bao cao 40 cm của một ngôi mộ không có tên.

Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị T; xác minh tại xóm trưởng xóm T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N về nguồn gốc ngôi mộ mang tên cụ Nguyễn Thị Ph, kết quả phản ánh: cụ Nguyễn Thị P chết năm 1945 và được chôn cất tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An từ đó cho đến nay. Ông Nguyễn Văn T là người chịu trách nhiệm thờ cúng, quản lý mộ cụ P.

Tòa án đã thu thập tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện N hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1566, tờ bản đồ số 08, diện tích 448 $m^2$ mang tên anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q. Trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có Biên bản thỏa thuận về việc không tranh chấp đất phần mộ ngày 16 tháng 5 năm 2011, nội dung: Gia đình ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị T thống nhất chuyển nhượng cho anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q diện tích đất vườn 448 $m^2$, nhưng trên diện tích đất đó có một ngôi mộ (có chủ). Để thuận lợi cho việc xây dựng nhà cửa cho người được chuyển nhượng nên gia đình ông H, bà T bàn bạc với gia đình ông T không tranh chấp đất phần mộ; biên bản có chữ ký của ông H, ông T, có xác nhận của xóm trưởng xóm T

và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N. Tòa án đã xác minh tại xóm trưởng xóm T và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N để làm rõ việc xác nhận nội dung trên. Kết quả xóm trưởng xóm T và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N đều khẳng định nội dung trên có nghĩa là các bên đã thỏa thuận phần diện tích đất mộ vẫn thuộc quyền quản lý của gia đình ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông T vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã Thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho ông T. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải. Vì vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần A; buộc bị đơn là anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với số tiền gốc 200.000.000 đồng và số tiền lãi chưa thực hiện cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ ngày 16 tháng 12 năm 2014. Anh Th, chị Q tiếp tục chịu tiền lãi cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích đất 357 $m^2$ tại thửa số 1566, TBĐ số 8, xóm T, xã N, huyện N. Áp dụng Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1904/QĐ-UBND và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 478905 do Ủy ban nhân dân huyện

N cấp ngày 28 tháng 7 năm 2011 tại thửa số 1566, TBĐ số 8, xóm T, xã N, huyện N mang tên anh Nguyễn Trương Th và chị Đặng Thị Q đối với diện tích đất vườn 89 $m^2$.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp Hợp đồng tín dụng; mục đích vay vốn để kinh doanh; Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thấy rằng cần xem xét tính hợp pháp của Quyết định cấp Giấy và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An giải quyết là đúng thẩm quyền

[2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N (ông Mai Hồng L) lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông T, ông L vắng mặt và đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông T, ông L.

[3] Hợp đồng tín dụng số NPS.CN.375.121214 ngày 16 tháng 12 năm 2014 được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011), phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự về việc cho vay tài sản. Do đó, xác định đây là Hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên nên cần căn cứ vào các điều khoản đã quy định trong hợp đồng để xem xét giải quyết.

[4] Về yêu cầu đòi số tiền nợ gốc: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, Ngân hàng A đã giải ngân cho bị đơn anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q 01 lần với số tiền là 200.000.000 đồng; bị đơn đã nhận nợ tại khế ước nhận nợ số 01 STK 190728919 ngày 16 tháng 12 năm 2014.

Tại Hợp đồng tín dụng cũng như khế ước nhận nợ, Ngân hàng A và anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q thỏa thuận: thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 16 tháng 12 năm 2014 đến ngày 16 tháng 12 năm 2015). Như vậy, ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 16 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, anh Th, chị Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc. Ngân hàng A và anh Th, chị Q đều thừa nhận anh Th, chị Q chưa trả được khoản tiền gốc nào cho Ngân hàng A. Vì vậy, Ngân hàng A yêu cầu anh Th, chị Q phải trả số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng là có cơ sở. Anh Th, chị Q nhất trí với yêu cầu của Ngân hàng A về số tiền nợ gốc, nên cần chấp nhận.

[5] Về yêu cầu đòi số tiền nợ lãi: tại mục 2.2 Điều 2 Hợp đồng tín dụng số NPS.CN.375.121214 ngày 16 tháng 12 năm 2014 quy định: lãi suất cho vay trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. tại mục 7 Khế ước nhận nợ số 01 STK 190728919 ngày 16 tháng 12 năm 2014 quy định lãi suất vay 10,5%/năm, lãi suất vay cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu; lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức tính của Ngân hàng A. Ngoài ra, trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đều quy định về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay của Ngân hàng A. Ngân hàng A, anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q đều thừa nhận anh Th, chị Q đã thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng A đến hết ngày 16 tháng 11 năm 2015, kể từ ngày 17 tháng 11 năm 2015 anh Th, chị Q chưa thanh toán tiền lãi. Ngân hàng A đã điều chỉnh lãi suất cho vay của anh Th, chị Q là 10,4%. Xét việc điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn của Ngân hàng A phù hợp với các quy định của pháp luật, anh Th, chị Q đồng ý với việc điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng A nên cần chấp nhận. Như vậy, anh Th, chị Q phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền lãi tính đến ngày 29 tháng 10 năm 2018 là 92.560.000 đồng, cụ thể:

Tiền lãi trong hạn từ ngày 17 tháng 11 năm 2015 đến ngày 16 tháng 12 năm 2015 là: 200.000.000 đồng x 30 ngày x 10,4%/năm = 1.733.333 đồng.

Tiền lãi quá hạn kể từ ngày 17 tháng 12 năm 2015 đến ngày 29 tháng 10 năm 2018 là: 200.000.000 đồng x 1048 ngày x (150% x 10,4%)/năm = 90.826.667 đồng.

Anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q thống nhất tổng số tiền cả gốc và lãi anh Th, chị Q phải trả nợ cho Ngân hàng A tính đến ngày 29 tháng 10 năm 2018 là 292.560.000 đồng.

Ngoài ra, anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q còn tiếp tục phải chịu tiền lãi sau ngày 29 tháng 10 năm 2018 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Án lệ số 08/2016 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016.

[6] Về tài sản đảm bảo cho khoản vay của anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q: Để đảm bảo cho khoản vay, anh Th, chị Q và Ngân hàng A thỏa thuận thống nhất dùng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1566, tờ bản đồ số 8, xóm T, xã N, huyện N đã được Uỷ ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 478905 ngày 28 tháng 7 năm 2011 mang tên anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q. Tài sản này đã được các bên ký kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NPS.BĐCN.133.131213 ngày 16 tháng 12 năm 2013 để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng ký kết ngày 16 tháng 12 năm 2013. Do anh Th, chị Q đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ nhưng chưa xóa thế chấp và căn cứ thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp ngày 16 tháng 12 năm 2013 có nội dung: "Các nghĩa vụ được bảo đảm là các nghĩa vụ của bên thế chấp với A bao gồm cả các nghĩa vụ phát sinh trước hoặc sau thời điểm ký Hợp đồng này" nên các bên thống nhất dùng Hợp đồng thế chấp ngày 16 tháng 12 năm 2013 để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng ngày 16 tháng 12 năm 2014.

Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp ngày 16 tháng 12 năm 2013, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Nghệ An và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N ngày 16 tháng 12 năm 2013 nên đảm bảo đúng trình tự pháp luật quy định. Mặt khác, trong Hợp đồng tín dụng số NPS.CN.375.121214 ngày 16 tháng 12 năm 2014 giữa Ngân hàng A, anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q cũng đã thỏa thuận dùng tài sản theo Hợp đồng thế chấp ngày 16 tháng 12 năm 2013, để đảm bảo cho

khoản vay của Hợp đồng tín dụng ngày 16 tháng 12 năm 2014; anh Th, chị Q cũng đã ký tên vào Hợp đồng. Hợp đồng đó phù hợp với sự thỏa thuận của các bên và không trái quy định pháp luật. Tại phiên tòa Ngân hàng A yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 357 $m^2$, không yêu cầu xử lý đối với diện tích đất 2 $m^2$ còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 89 $m^2$ đất vườn là phần diện tích đất có hai ngôi mộ. Anh Th thống nhất với yêu cầu của Ngân hàng A về xử lý tài sản thế chấp. Xét sự thỏa thuận đó phù hợp với các quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận.

[7] Về tính hợp pháp của Quyết định cấp giấy và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N đều nhận thấy việc Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q diện tích 448 $m^2$ (200 $m^2$ đất ở, 248 $m^2$ đất vườn) trong đó có diện tích đất vườn 89 $m^2$ là phần diện tích đất của hai ngôi mộ là không đúng.

Xét thấy: Trong hồ sơ thẩm định hiện trạng bất động sản do Ngân hàng A thẩm định làm căn cứ cho việc thế chấp lập ngày 26 tháng 11 năm 2013 đã mô tả hiện trạng là đất trống. Nhưng thực tế trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Đặng Văn H và anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện N cung cấp cho Tòa án có 01 Văn bản thỏa thuận lập ngày 16 tháng 5 năm 2011, nội dung của Biên bản thể hiện: Ông Đặng Văn H (người chuyển nhượng đất cho anh Th, chị Q) và ông Nguyễn Văn T (chủ quản lý ngôi mộ) thỏa thuận không tranh chấp phần đất mộ. Biên bản đó cũng phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã N, lời khai của những người làm chứng; tất cả đều xác nhận thực tế hiện trạng thửa đất có hai ngôi mộ, trong đó có một ngôi mộ ốp gạch màu đỏ, tường bao, mang tên cụ Nguyễn Thị P chết và được chôn cất từ năm 1945 và một phần ngôi mộ không tên có xây tường bao, không xác định được ai là người quản lý ngôi mộ này.

Như vậy, khi làm thủ tục chuyển nhượng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th, chị Q thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện N không thẩm tra rõ sự thỏa thuận của các bên về diện tích đất có phần mộ để tách ra ngoài diện tích chuyển nhượng mà đã nhập chung vào phần diện tích đất chuyển nhượng của anh Th, chị Q là chưa thực hiện đúng trách nhiệm thẩm tra hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật đất đai 2003. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1904/QĐ-UBND và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 478905 ngày 28 tháng 7 năm 2011 mang tên anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q chưa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật về đất đai và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên. Quá trình thẩm định hiện trạng của Ngân hàng A để ký kết Hợp đồng thế chấp đã có mộ trên đất nhưng Ngân hàng A xác định đất trống là không đúng hiện trạng.

Vì vậy, căn cứ tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự, cần hủy một phần Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1904/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 478905 ngày 28 tháng 7 năm 2011 mang tên anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q đối với phần diện tích đất vườn 89 $m^2$ tại 1566, tờ bản đồ số 8, tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 342, 343, 351, 355, 471, 474 của Bộ Luật Dân sự 2005; các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về "giao dịch bảo đảm"; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối

cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016; khoản 2 Điều 127 Luật đất đai 2003; các Điều 34, 147 Bộ luật tố tụng Dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A đối với anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q.

2. Buộc anh Nguyễn Trường Th và Đặng Thị Q phải trả cho Ngân hàng thuơng mại cổ phần A tổng số tiền tính đến ngày 29 tháng 10 năm 2018 là 292.560.000 đồng (trong đó tiền gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn 1.733.333 đồng, tiền lãi suất quá hạn 90.826.667 đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh Th, chị Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thành toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần A nên lãi suất mà anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần A.

4. Trong trường hợp anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ nêu trên, Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 1566 tờ bản đồ số 8, diện tích 357 $m^2$, tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Uỷ ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 478905 ngày 28 tháng 7 năm 2011 mang tên anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q để Ngân hàng thu hồi nợ.

5. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A.

6. Huỷ một phần Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1904/QĐ-UBND và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478905 do Uỷ ban nhân dân huyện N cấp ngày 28 tháng 7 năm 2011 tại thửa 1566, tờ bản đồ số 8, tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An mang tên anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q đối với phần diện tích 89 $m^2$ đất vườn.

(Có sơ đồ kèm theo).

7. Về án phí: Anh Nguyễn Trường Th và chị Đặng Thị Q phải chịu 14.628.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần A 5.150.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0006076 ngày 17 tháng 01 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Nghệ An.

8. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần A, anh Nguyễn Trường Th, chị Đặng Thị Q có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Uỷ ban nhân dân huyện N, ông Nguyễn Văn T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể ừ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS H. N;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Huyền**