

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC NINH
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 34/2024/DT-ST

Ngày: 26/8/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC NINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Đỗ Văn Sơn**

Bà **Hoàng Thảo Yên**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Tùng Lâm** - Thư ký tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh tham gia phiên tòa:

Bà **Trần Thị Thu Hòa** - Kiểm sát viên

Ngày 23 và 26 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 127/2024/TLST-DS ngày 26/3/2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*” giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)**

Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Đại diện hợp pháp: Ông **Ngô Chí Dũng** - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Ủy quyền cho: Ông **Đỗ Hoàng Long** – Giám đốc trung tâm THN KHDN và XLN pháp lý VP Bank. Ông Long ủy quyền lại cho ông **Lê Quang Tú**, ông **Nguyễn Sỹ Việt**, bà **Nguyễn Thị Hằng Nga** - Chuyên viên xử lý nợ pháp lý; ông **Ngô Tuấn Anh** – Trưởng bộ phận XLN 4 – Phòng KHCN Miền Bắc 2 (Giấy ủy quyền số 124/2024/UQ-VPB ngày 01/7/2024). Ông Tú, bà Nga có mặt, ông Việt, ông Tuấn Anh vắng mặt.

*** Bị đơn: Ông Đỗ Đức Thịnh**, sinh năm 1960

Bà **Nguyễn Thị Oanh**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Khu Đ phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Thịnh có mặt. Bà Oanh vắng mặt (có Đơn xin xét xử vắng mặt)

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:**

Bà **Đỗ Thị Hương Lan**, sinh năm 1986

Địa chỉ: Khu Đ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Hiện đang chấp hành án tại Đội 47, Khu 1, Trại giam Ngọc Lý, tỉnh Bắc Giang.

Vắng mặt (có Đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông **Nguyễn Hữu Vinh**, sinh năm 1981

Địa chỉ: Khu Đ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 23/11/2021, ông Đỗ Đức Thịnh và bà Nguyễn Thị Oanh đã ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2111174724398 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (sau đây gọi là ngân hàng VPBank) để vay số tiền **3.600.000.000 đồng**, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 26/11/2021 đến ngày 26/11/2022, mục đích vay để kinh doanh nội thất ô tô, lãi suất vay 8%/năm, kỳ điều chỉnh lãi suất 01 tháng/lần (lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm), lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn, lãi suất chậm trả áp dụng với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Thịnh đã thế chấp bằng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 7 có địa chỉ tại phường Ninh Xá, TP Bắc Ninh, diện tích 144m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 09/3/2016 mang tên ông Đỗ Đức Thịnh. Tổng giá trị tài sản đảm bảo trên là 4.932.360.000đ, phạm vi bảo đảm là 3.600.000.000 đồng.

Cùng ngày, Ngân hàng VPBank đã tiến hành giải ngân số tiền vay cho ông Thịnh và bà Oanh là 3.600.000.000 đồng và lập kế ước nhận nợ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Thịnh và bà Oanh mới thanh toán cho ngân hàng số tiền lãi là 260.867.119 đồng (tiền lãi trong hạn 260.867.100 đồng, lãi chậm trả 19 đồng), mà chưa thanh toán khoản tiền nợ gốc nào cho ngân hàng. Sau đó, bà Oanh, ông Thịnh không thanh toán tiếp khoản tiền nào cho ngân hàng. Ông Thịnh, bà Oanh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VPBank từ ngày 15/9/2022, do đó các khoản vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn và chịu lãi suất quá hạn từ ngày 15/9/2022. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc ông Thịnh và bà Oanh trả nợ nhưng ông bà vẫn khất lần không thanh toán.

Tính đến ngày xét xử, 23/8/2024, số dư nợ gốc và lãi của ông Thịnh và bà Oanh là **5.182.093.011** đồng (trong đó nợ gốc: 3.600.000.000 đồng, nợ lãi 1.410.045.777 đồng, lãi chậm trả 172.047.234 đồng).

Do đó, VPBank yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Đỗ Đức Thịnh, bà Nguyễn Thị Oanh phải thanh toán cho ngân hàng VPBank tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/8/2024 và toàn bộ số tiền lãi phát sinh tính từ ngày 24/8/2024 cho đến khi ông Thịnh và bà Oanh trả hết nợ cho Ngân hàng.

Sau khi ông Thịnh bà Oanh thanh toán hết nợ gốc lãi cho VPBank thì VPBank sẽ trả lại cho ông Thịnh bà Oanh giấy tờ về tài sản thế chấp mà Ngân hàng đang giữ.

Trường hợp ông Thịnh, bà Oanh không trả nợ đầy đủ cho ngân hàng VPBank thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 108, tờ bản đồ số 7 có địa chỉ tại phường Ninh Xá, TP Bắc Ninh cùng toàn bộ tài sản trên đất để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản đảm bảo bị kê biên phát mãi không đủ để thu hồi nợ thì ông Thịnh bà Oanh vẫn phải có trách nhiệm tiếp tục trả gốc lãi cho ngân hàng

*** Bị đơn, ông Đỗ Đức Thịnh, bà Nguyễn Thị Oanh trình bày:** Ông bà đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ tín dụng giữa Ngân hàng và xác nhận đã ký kết với Ngân hàng VPBank Hợp đồng cho vay hạn mức và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như đại diện Ngân hàng đã trình bày; thống nhất với ngân hàng VPBank về khoản tiền vay, lãi suất thỏa thuận, tài sản thế chấp, các khoản tiền đã thanh toán và số tiền nợ còn lại chưa thanh toán và đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo yêu cầu. Tuy nhiên, do vợ chồng ông bà không còn khả năng thanh toán nên đã đồng ý bàn giao tài sản thế chấp và tự nguyện giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng từ tháng 6 năm 2023 đến nay để Ngân hàng chủ động xử lý thu hồi nợ. Ông bà đề nghị Ngân hàng chủ động xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng chỉ xử lý phần diện tích đất thực tế hiện nay vợ chồng bà đang quản lý sử dụng là khoảng 122 m², phải trừ lại khoảng 20m² đất vợ chồng ông bà đã cho con gái là chị Đỗ Thị Hương Lan xây công trình phụ vào năm 2016. Vì tại thời điểm ngân hàng VPBank cho vợ chồng ông bà vay tiền và nhận thế chấp tài sản bảo đảm thì ngân hàng đã tiến hành xem xét thẩm định giá tài sản thế chấp, biết rõ hiện trạng trên diện tích đất mà ông bà thế chấp có một phần công trình phụ khoảng 20m² của con gái ông bà là Đỗ Thị Hương Lan xây dựng nhưng ngân hàng vẫn đồng ý nhận thế chấp tài sản này mà không ghi nhận phần nhà này vào hợp đồng thế chấp. Dù ông bà chưa làm thủ tục sang tên phần diện tích đất này cho con gái nhưng phần công trình phụ này kiên cố gắn liền trong kết cấu với căn nhà hai tầng của con gái ông bà. Do đó, khi thế chấp, ông bà đã nói rõ và xác định với Ngân hàng là diện tích đất mà vợ chồng ông bà thế chấp ít hơn 20m² so với diện tích đất ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Đỗ Thị Hương Lan (con gái ông Thịnh, bà Oanh) trình bày:** Chị xác nhận việc ông Thịnh và bà Oanh có thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 108 tờ bản đồ số 7 diện tích 144m² cùng tài sản trên đất tại phường Ninh Xá, TP Bắc Ninh để vay Ngân hàng VPBank số tiền 3.600.000.000 đồng. Vào khoảng năm 2015, chị Lan có mua 01 thửa đất ở cạnh với thửa đất 108 của bố mẹ chị. Vì thửa đất của chị có diện tích nhỏ nên vợ chồng ông Thịnh đã cho chị Lan khoảng 20m² ở cuối thửa đất để làm công trình phụ. Việc bố mẹ cho chị phần đất này có lập biên bản họp gia đình và có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi được bố mẹ cho đất chị đã xây dựng công trình phụ tại phần đất này từ năm 2016. Bản thân chị và ông Thịnh, bà Oanh chưa làm thủ tục tách phần đất này theo quy định của pháp luật. Chị có nguyện vọng được giữ lại phần đất bố mẹ đã cho vì khi vay tiền ngân hàng thì phía ngân hàng đã đến xem xét thẩm định và biết rõ thời điểm ông Thịnh bà Oanh vay vốn Ngân hàng và thế chấp tài sản đã có công trình này của chị. Do chị đang chấp hành án tại Trại giam Ngọc Lý nên chị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, anh Nguyễn Hữu Vinh vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.**

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện và tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Lan: Đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Vinh đã không có mặt theo Giấy triệu tập của tòa, không hợp tác làm việc là không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự

Việc giải quyết vụ án đúng thời hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 147; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 161; 271, 273 BLTTDS; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 317, 318, 320, 321, 322, 323, 325, 401, 407, 408, 463, 466, 468, 470 BLDS 2015; Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Điều 25, 27, 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP Ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 17 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Nghị quyết 326 của UBTVQH; đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VPBank.

+ Buộc ông Đỗ Đức Thịnh và bà Nguyễn Thị Oanh phải có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng VPBank tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/8/2024 là **5.182.093.011** đồng (trong đó nợ gốc: 3.600.000.000 đồng, nợ lãi 1.410.045.777 đồng, lãi chậm trả 172.047.234 đồng).

+ Xác định Hợp đồng thế chấp số 4724398/TC ngày 23/11/2021 ký giữa ông Đỗ Đức Thịnh và ngân hàng VPBank thế chấp Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất của thửa đất số 108, tờ bản đồ số 7 có địa chỉ tại phường Ninh Xá, TP Bắc Ninh vô hiệu một phần.

+ Trường hợp nếu ông Đỗ Đức Thịnh và bà Nguyễn Thị Oanh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ đối với khoản nợ nêu trên thì ngân hàng VPBank có quyền yêu cầu xử lý một phần tài sản thế chấp có diện tích đất còn lại 125,9m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên phần diện tích đất là ngôi nhà 2 tầng có diện tích xây dựng 106m² được xây năm 2003 của thửa đất số 108 (có giới hạn trên bản trích đo hiện trạng bởi các điểm 3,4,5,6,7,8,9,10) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 09/3/2016 mang tên ông Đỗ Đức Thịnh.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1]. Về tố tụng:

- Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 của BLDS năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy việc khởi kiện của nguyên đơn vẫn còn thời hiệu theo quy định của pháp luật.

- Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Ngân hàng VBBank (là tổ chức tín dụng) khởi kiện yêu cầu bà ông Đỗ Đức Thịnh, bà Nguyễn Thị Oanh có nơi cư trú tại phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh phải trả số nợ gốc + lãi vay theo các Hợp đồng cho vay giữa ngân hàng và ông Thịnh bà Oanh. Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Cá nhân ông Thịnh, bà Oanh vay tiền ngân hàng VPBank mục đích vay để buôn bán nội thất ô tô. Tuy nhiên, ông Thịnh bà Oanh không đăng ký kinh doanh với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên xác định ông Thịnh bà Oanh vay ngân hàng với tư cách cá nhân mà không phải là hộ kinh doanh cá thể. Do đó Tòa án xác định đây là vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa, bị đơn, bà Nguyễn Thị Oanh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án Nguyễn Hữu Vinh, Đỗ Thị Hương Lan vắng mặt. Xét thấy bà Oanh và chị Hương Lan đề nghị tòa án xét xử vắng mặt; anh Vinh đã được triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên tòa nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2]. Về nội dung:

[2.1]. Về yêu cầu trả nợ của nguyên đơn đối với bị đơn:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, có đủ cơ sở để khẳng định:

Ngày 23/11/2021, ông Đỗ Đức Thịnh và bà Nguyễn Thị Oanh đã ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2111174724398 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (sau đây gọi là ngân hàng VPBank) để vay số tiền 3.600.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 26/11/2021 đến ngày 26/11/2022, mục đích vay để kinh doanh nội thất ô tô, lãi suất vay 8%/năm, kỳ điều chỉnh lãi suất 01 tháng/lần (lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm), lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn, lãi suất chậm trả áp dụng với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Thịnh đã thế chấp toàn bộ diện tích nhà đất thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 7 có địa chỉ tại phường Ninh Xá, TP Bắc Ninh, diện tích 144m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2016 mang tên ông Đỗ Đức Thịnh. Tổng giá trị tài sản đảm bảo trên là 4.932.360.000đ, phạm vi bảo đảm là 3.600.000.000 đồng.

Cùng ngày, Ngân hàng VPBank đã tiến hành giải ngân số tiền vay cho ông Thịnh và bà Oanh là 3.600.000.000 đồng và lập kế ước nhận nợ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Thịnh và bà Oanh mới thanh toán cho ngân hàng số tiền lãi là 260.867.119 đồng (tiền lãi trong hạn 260.867.100 đồng, lãi chậm trả 19 đồng), mà chưa thanh toán khoản tiền nợ gốc nào cho ngân hàng. Sau đó, bà Oanh, ông Thịnh không thanh toán tiếp khoản tiền nào cho ngân hàng. Ông Thịnh, bà Oanh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VPBank từ ngày 15/9/2022, do đó các khoản vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn và chịu lãi suất quá hạn từ ngày 15/9/2022. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc ông Thịnh và bà Oanh trả nợ nhưng ông bà vẫn khất lần không thanh toán. Do đó, đến ngày 31/12/2023, Ngân hàng VPBank đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh.

Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của Ngân hàng đã xác định, đến ngày 23/8/2024 dư nợ của ông Thịnh và bà Oanh là 5.182.093.011 đồng (trong đó nợ gốc: 3.600.000.000 đồng, nợ lãi 1.410.045.777 đồng, lãi chậm trả 172.047.234 đồng). Ông Đỗ Đức Thịnh, bà Nguyễn Thị Oanh hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của đại diện Ngân hàng về việc ký kết hợp đồng tín dụng, tài sản thế chấp, thời hạn vay, quá trình thực hiện hợp đồng, số dư nợ gốc nợ lãi.... Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, có đủ cơ sở để khẳng định việc ông Đỗ Đức Thịnh, bà Nguyễn Thị Oanh có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng là có thật. Các bên ký kết Hợp đồng trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện,

có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung và hình thức của các hợp đồng tín dụng có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Do vậy hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực pháp luật bắt buộc thi hành với tất cả các bên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng VP Bank đã giải ngân đủ số tiền vay theo hợp đồng tín dụng đã ký. Ông Thịnh bà Oanh đã nhận đủ số tiền vay. Nhưng khi thực hiện hợp đồng, ông Thịnh bà Oanh mới chỉ trả được một phần tiền lãi. Việc ông Thịnh bà Oanh không thanh toán cho Ngân hàng tiền gốc lãi khi đến hạn là vi phạm nghĩa vụ trả nợ mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Do vậy, VP Bank yêu cầu ông Thịnh bà Oanh phải thanh toán số tiền nợ gốc và các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.2. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp khi bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền:

** Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2024:*

Ngày 25/4/2024 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định đối với thửa đất tại số nhà 5 ngách 5 ngõ 35 đường Huyền Quang, khu Đọ Xá, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh. Diện tích thực tế đo đạc là 144 m².

+ Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 89 tờ bản đồ số 7; Phía Nam giáp đường giao thông và thửa đất số 107 tờ bản đồ số 7; Phía Đông giáp đường giao thông; Phía Tây giáp thửa đất số 559 và 561 tờ bản đồ số 7.

+ Tài sản trên đất: Có 01 ngôi nhà 2 tầng bê tông cốt thép bao gồm: Nhà 2 tầng tổng diện tích sàn là 104,4 m², nhà bếp mái bằng 26,6 m² trên lợp ngói Fibro ximang chống nóng, sân gạch đỏ 38 m². Phía sau ngôi nhà có 01 công trình phụ 2 tầng: tầng 1 làm nhà bếp, tầng 2 để đồ có diện tích 18,1m²/sàn (liền với ngôi nhà 2 tầng của thửa đất số 561) do chị Đỗ Thị Hương Lan xây dựng và quản lý sử dụng.

** Tại Chứng thư thẩm định giá số 198 ngày 15/7/2024:*

+ 01 công trình phụ 2 tầng: tầng 1 làm nhà bếp, tầng 2 để đồ có diện tích 18,1m²/sàn có giá trị 127.920.000đ.

Hội đồng xét xử xét:

Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã yêu cầu Ngân hàng cung cấp hồ sơ thẩm định giá tài sản trước khi cho vay liên quan đến thửa đất. Ngân hàng VPBank đã cung cấp hồ sơ thẩm định giá tài sản thế chấp gồm: Báo cáo đánh giá hiện trạng đối với tài sản, báo cáo định giá tài sản và Báo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm ngày 01/11/2021, trong hồ sơ này thể hiện việc Ngân hàng tiến hành xem xét hiện trạng thửa đất thế chấp chỉ xem xét và ghi nhận tài sản trên thửa đất số 108 là Ngôi nhà 2 tầng có diện tích sàn 106m² xây dựng năm 2003 là tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp GCN. Trong hồ sơ không xem xét ghi nhận tài sản là 01 công trình phụ 2 tầng diện tích sàn 18,1m² mà chị Lan đã xây dựng trên thửa đất số 108 này.

Quá trình Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất cấp cho ông Đỗ Đức Thịnh xác định trên đất ngoài các tài sản đã ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp tài sản, còn có 01 công trình phụ 2 tầng: tầng 1 làm nhà bếp, tầng 2 để đồ có diện tích 18,1m²/sàn (liền với ngôi nhà 2 tầng của thửa đất số 561) do chị Đỗ Thị Hương Lan xây dựng và quản lý sử dụng nhưng không được ghi nhận trong Hợp đồng. Theo trình bày của ông Thịnh, bà Oanh và chị Lan thì công trình này được xây dựng năm 2016, trước thời điểm thế chấp.

Như vậy, việc bộ phận thẩm định tài sản bảo đảm của Ngân hàng VPBank không ghi nhận thực trạng có 01 công trình phụ 2 tầng trên phần diện tích đất thế chấp là vi phạm nghiêm trọng quy trình thẩm định tài sản bảo đảm và thực hiện chưa đúng quy định nội bộ của Ngân hàng (việc tiến hành thẩm định giá tài sản bảo đảm là bất động sản thì Bộ phận nghiệp vụ về thẩm định của Ngân hàng phải tiến hành khảo sát thực tế đối với bất động sản để xác định kích thước thửa đất, công trình xây dựng trên đất, vị trí tọa lạc của đất...). Vi phạm quá trình xét duyệt cấp tín dụng và việc thẩm định tài sản bảo đảm để quyết định cho vay quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 1, 2 Điều 17 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Khoản 2 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định:

“2. Tổ chức tín dụng phải tổ chức xét duyệt cấp tín dụng theo nguyên tắc phân định trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cấp tín dụng”.

Khoản 1, 2 Điều 17 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định:

“1. Tổ chức tín dụng tổ chức thẩm định khả năng đáp ứng các điều kiện vay vốn của khách hàng theo quy định tại Điều 7 Thông tư này để xem xét quyết định cho vay. Trong quá trình thẩm định, tổ chức tín dụng được sử dụng hệ thống xếp hạng tín dụng nội bộ, kết hợp với các thông tin tại Trung tâm Thông tin tín dụng quốc gia Việt Nam, các kênh thông tin khác.

2. Tổ chức tín dụng phải tổ chức xét duyệt cho vay theo nguyên tắc phân định trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cho vay”.

Theo điểm b khoản 2 Điều 22 Thông tư 39/2016/TT-NHNN thì quy trình thẩm định sẽ được nêu rõ trong quy định nội bộ về cho vay của Ngân hàng trong đó có phân cấp, ủy quyền và trách nhiệm của từng cá nhân, bộ phận trong việc thẩm định, phê duyệt, quyết định cho vay, các công việc khác thuộc quy trình thẩm định, phê duyệt và quyết định cho vay.

Đối với những tài sản khác gắn liền với thửa đất số 108 được nêu trong hợp đồng thế chấp thì không có thay đổi gì so với thời điểm thế chấp.

Xét thấy, một phần của đối tượng thế chấp là phần công trình phụ 2 tầng xây dựng trên diện tích 18,1m² thuộc thửa đất số 108 không phải là tài sản của ông Thịnh - người thế chấp mà thuộc quyền sở hữu của chị Lan nên căn cứ khoản

1 Điều 408 Bộ luật dân sự thì xác định hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu một phần do có đối tượng không thể thực hiện được. Việc hợp đồng thế chấp này vô hiệu một phần là do lỗi của ngân hàng VPBank đã thực hiện sai quy trình thẩm định tài sản thế chấp.

Do đó, ngân hàng chỉ được yêu cầu xử lý một phần tài sản thế chấp có diện tích đất còn lại 125,9m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên phần diện tích đất là ngôi nhà 2 tầng có diện tích xây dựng 106m² được xây năm 2003 của thửa đất số 108 (có giới hạn trên bản trích đo hiện trạng bởi các điểm 3,4,5,6,7,8,9,10) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 09/3/2016 mang tên ông Đỗ Đức Thịnh để thu hồi nợ trong trường hợp ông Thịnh bà Oanh không thanh toán hoặc thanh toán đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng.

Đối với phần công trình phụ 2 tầng xây dựng ở phần đất 18,1m² (nằm trong thửa đất số 108) cần giao cho chị Lan tiếp tục quản lý sử dụng.

[2.3]. Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là:

$112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times (5.182.093.011 \text{ đồng} - 4.000.000.000 \text{ đồng}) = 113.182.093 \text{ đồng}$ (làm tròn số).

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 147; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 161; 271, 273 BLTTDS; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 317, 318, 320, 321, 322, 323, 325, 401, 407, 408, 463, 466, 468, 470 BLDS 2015; Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Điều 25, 27, 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP Ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 17 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Nghị quyết 326 của UBTVQH;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” với ông Đỗ Đức Thịnh bà Nguyễn Thị Oanh;

+ Buộc ông Đỗ Đức Thịnh bà Nguyễn Thị Oanh phải thanh toán cho VP Bank tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/8/2024 là **5.182.093.011** đồng (trong đó nợ gốc: 3.600.000.000 đồng, nợ lãi 1.410.045.777 đồng, lãi chậm trả 172.047.234 đồng); và toàn bộ số tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng tính từ ngày 24/8/2024 cho đến khi ông Thịnh và bà Oanh trả hết nợ cho Ngân hàng.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 4724398/TC ngày 23/11/2021 ký giữa ông Đỗ Đức Thịnh và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng thế chấp quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất của thửa đất số 108, tờ bản đồ số 7 tại phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh vô hiệu một phần.

3. Sau khi ông Thịnh bà Oanh thanh toán hết nợ gốc lãi cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng phải trả lại cho ông Đỗ Đức Thịnh, bà Nguyễn Thị Oanh: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 331156, số vào sổ cấp GCN: CS 01543 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 9/3/2016 cho ông Đỗ Đức Thịnh mà Ngân hàng đang giữ.

4. Trường hợp nếu ông Đỗ Đức Thịnh và bà Nguyễn Thị Oanh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ đối với khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có quyền yêu cầu xử lý một phần tài sản thế chấp có diện tích đất còn lại 125,9m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên phần diện tích đất là ngôi nhà 2 tầng có diện tích xây dựng 106m² được xây năm 2003 của thửa đất số 108 (có giới hạn trên bản trích đo hiện trạng bởi các điểm 3,4,5,6,7,8,9,10) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 09/3/2016 mang tên ông Đỗ Đức Thịnh để thu hồi nợ.

(Có Trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo)

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

Ông Đỗ Đức Thịnh, bà Nguyễn Thị Oanh phải nộp **113.182.093** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền **56.218.000** đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số BLTU/23; Số: 0000711 ngày 21/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

6. Quy định chung: 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 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.

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

vụ án vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

* Nơi nhận:

- VKSND thành phố Bắc Ninh
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Ninh;
- Dương sự; Lưu

Nguyễn Thị Lệ

