

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN LẠC
TỈNH VĨNH PHÚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

Số: 13/2020/DS - ST
Ngày 29 tháng 9 năm 2020
“V/v tranh chấp hợp đồng
vay tài sản”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN LẠC, TỈNH VĨNH PHÚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có;

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Quang Lương và ông Hoàng Thành Nam.

Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Tiệp là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2020/TLST – DS ngày 13 tháng 5 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2020/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N; trụ sở chính: Số 02, L, phường TC, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Bà Nguyễn Thị T - Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh Y Vĩnh Phúc II.

(Theo văn bản ủy quyền số: 2965/QĐ – NHN⁰ - PC ngày 27/12/2019).

2/ Ông Nguyễn Văn T - Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch N thuộc Ngân hàng N - Chi nhánh Y Vĩnh Phúc II.

(Theo văn bản ủy quyền số: 07/GUQ ngày 13/3/2020).

Bị đơn: Ông Đỗ Văn A, sinh năm 1976 và bà Hoàng Thị H, sinh năm 1977; đều trú tại: Thôn 1, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Tr - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn TH - Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

(Theo văn bản ủy quyền lập ngày 17/7/2020).

- Ông Đỗ Văn U, sinh năm 1953 và bà Trần Thị Ty, sinh năm 1955; đều trú tại: Thôn 1, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

(Có mặt ông T; vắng mặt ông A, bà H, ông U, bà T và ông TH).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 3 năm 2020, trong quá trình xét xử và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số: B08C170027/HĐTD ngày 25/9/2008, Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Y Vĩnh Phúc II (gọi tắt là Ngân hàng) có ký hợp đồng tín dụng với ông Đỗ Văn A để cho vợ chồng ông A vay số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), mục đích vay là để sản xuất gạch thủ công, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất vay được thể hiện tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 1,666%/tháng, trả lãi theo định kỳ 03 tháng một lần. Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền trên cho vợ chồng ông A theo phụ lục hợp đồng về theo dõi tiền vay.

Để đảm bảo khoản vay nợ trên của vợ chồng ông A: Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 31/HĐTC ngày 25/9/2008, ông Đỗ Văn U có vợ là bà Trần Thị Ty đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản của mình là quyền sử dụng thửa đất số 206, tờ bản đồ 06, diện tích 605m² tọa lạc tại thôn 1, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc cùng toàn bộ tài sản xây dựng gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 xây 3 gian và công trình phụ kèm theo. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 184151 do Ủy ban nhân dân huyện VL (cũ) nay là huyện Yên Lạc cấp ngày 15/6/1992 đứng tên ông Đỗ Văn U.

Quá trình trả nợ, ban đầu vợ chồng ông A sử dụng vốn vay đúng mục đích và trả nợ tiền lãi phát sinh hàng tháng cho Ngân hàng đầy đủ được 57.197.468đ (Năm mươi bảy triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, bốn trăm sáu tám đồng). Đến tháng 10 năm 2009, vợ chồng ông A vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Nhiều lần Ngân hàng đã gia hạn và cơ cấu lại nợ cho ông A bà H, nhưng ông A và bà H vẫn không chấp hành đúng việc trả nợ cho Ngân hàng theo cam

kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông A phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 29/02/2020 là: 1.234.408.921đ (Một tỷ, hai trăm ba mươi tư triệu, bốn trăm linh tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng); trong đó tiền nợ gốc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả là 834.408.921đ (Tám trăm ba mươi tư triệu, bốn trăm linh tám nghìn, chín trăm hai mươi một nghìn). Tiền lãi trong hạn là 611.004.754đ (Sáu trăm mười một triệu, không trăm linh bốn nghìn, bảy trăm năm tư đồng), lãi quá hạn là 223.404.167đ (Hai trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm linh bốn nghìn, một trăm sáu bảy đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông A bà H phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 23/9/2020 là 1.279.258.921đ (Một tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng); trong đó tiền gốc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả là 879.258.921đ (Tám trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng). Lãi trong hạn là 640.904.754đ (Sáu trăm bốn mươi triệu, chín trăm linh tư nghìn, bảy trăm năm tư đồng), lãi quá hạn là 238.354.167đ (Hai trăm ba mươi tám triệu, ba trăm năm mươi tư nghìn, một trăm sáu mươi bảy đồng). Ngoài ra Ngân hàng còn yêu cầu vợ chồng ông A bà H phải trả nợ cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả theo hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 23/9/2020 cho đến khi trả xong nợ.

Trong T hợp ông A bà H không trả được nợ cho Ngân hàng thì tài sản đảm bảo của ông Đỗ Văn U bà Trần Thị Ty tại hợp đồng thế chấp tài sản số: 31/HĐTC ngày 25/9/2008 Ngân hàng được quyền xử lý để thu hồi nợ.

Nếu sau khi đã phát mại tài sản rồi nhưng không đủ để trả nợ số tiền trên thì ông A bà H vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ, tiền gốc và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng đã ký kết bằng nguồn tài sản khác của mình cho đến khi trả xong nợ.

Về phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông U bà Ty tại thửa đất 206, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì phần đất đó Ngân hàng không nhận thế chấp trong khoản vay của ông A bà H.

Về chi phí thẩm định: Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định tài sản thế chấp và lệ phí đo đạc kiểm tra hiện trạng tài sản thế chấp.

Ông Đỗ Văn A và bà Hoàng Thị H là bị đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án đều thống nhất trình bày như sau:

Ông bà đều thừa nhận thời gian ký hợp đồng tín dụng, thời gian ký hợp đồng thế chấp, số tiền vay và số tiền đã trả như lời trình bày trên của Ngân hàng là đúng. Sau khi ký hợp đồng tín dụng, ông bà được Ngân hàng giải ngân cho vay toàn bộ số tiền như hợp đồng tín dụng đã kết. Do hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp nhiều khó khăn dẫn đến việc ông bà mất khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Nhiều lần Ngân hàng đã đôn đốc nợ và giãn nợ cho ông bà nhưng vì hoàn cảnh kinh tế gia đình quá khó khăn nên ông bà vẫn không có khả năng để trả nợ cho Ngân hàng theo như đã cam kết. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông bà phải trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày ngày 29/02/2020 là 1.234.408.921đ (Một tỷ, hai trăm ba mươi tư triệu, bốn trăm linh tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng) và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 01/3/2020, cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ông bà hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì.

Về cách tính tiền lãi của Ngân hàng, ông bà cũng không có ý kiến thắc mắc gì. Do hoàn cảnh kinh tế của ông bà hiện nay quá khó khăn, ông bà chưa thể trả nợ cho Ngân hàng được toàn bộ số tiền trên vào một lần. Vì vậy ông bà đề nghị Ngân hàng giãn nợ cho ông bà đồng thời cho ông bà được trả nợ dần số tiền nợ gốc trong thời gian 05 năm. Riêng về tiền lãi phát sinh, ông bà xin Ngân hàng miễn cho ông bà toàn bộ.

Về tài sản thế chấp: Nếu trong thời gian 05 năm, ông bà không trả được nợ cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp của ông Đỗ Văn U và Trần Thị Ty đối với khoản vay nợ trên của ông bà tại hợp đồng thế chấp tài sản số: 31/HĐTC ngày 25/9/2008 gồm quyền sử dụng thửa đất số 206, tờ bản đồ 06, diện tích 605m² tọa lạc tại thôn 1, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc cùng toàn bộ tài sản xây dựng gắn liền trên đất, 01 ngôi nhà cấp 4 xây 3 gian và công trình phụ kèm theo. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 184151 do UBND huyện VL (cũ) nay là huyện Yên Lạc cấp ngày 15/6/1992 đứng tên Đỗ Văn U, ông bà đồng ý để cho Ngân hàng được quyền xử lý để thu hồi nợ. Nếu sau khi đã xử lý tài sản thế chấp xong rồi nhưng chưa đủ trả nợ thì ông bà đồng ý lấy nguồn tài sản khác của mình ra để trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả xong nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Đỗ Văn U và bà Thù bà Ty có đơn xin giải quyết vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án, ông bà thống nhất trình bày như sau:

Ông bà thừa nhận thời gian ký hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp của ông bà đối với khoản vay nợ của vợ chồng ông A và H như lời trình bày trên của Ngân hàng, ông A và H là đúng. Do ông A, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối

với Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện đối với ông A, bà H phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trong T hợp ông A, bà H không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông bà đồng ý cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp của ông bà đối với khoản vay nợ của ông A bà H để thu hồi nợ.

Về nguồn gốc tài sản thế chấp: Ông bà xác định, toàn bộ tài sản mà ông bà đem đi thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay nợ của ông A bà H là tài sản hợp pháp của ông bà tạo dựng được trong thời kỳ hôn nhân.

Về quyền sử dụng đất: Năm 1978, ông bà được Ủy ban nhân dân xã T cấp cho không thu tiền thuế sử dụng thửa đất số 206, tờ bản đồ số 06, diện tích 605m², địa chỉ: Thôn 1, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc, đến năm 1992 ông U được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tài sản xây dựng gắn liền trên đất, là do ông bà tự xây dựng bằng tiền tích cóp nhiều năm của ông bà không có công sức đóng góp nào khác của thành viên trong gia đình. Hiện tại các tài sản xây dựng trên đất đã xuống cấp không còn sử dụng được nữa nên ông bà đã bỏ trống nhiều năm.

+ Ông Lê Văn TH là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã T có đơn xin giải quyết vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án, ông TH trình bày như sau:

Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 06, diện tích 605m² tọa lạc tại thôn 1, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc là tài sản hợp pháp của ông Đỗ Văn U và bà Trần Thị Ty. Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện VL (cũ) nay là huyện Yên Lạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 184151 ngày 15/6/21992 đứng tên chủ sử dụng là ông Đỗ Văn U.

Vị trí của thửa đất:

- Phía Đông giáp đất nhà ông Cường.
- Phía Tây giáp đất của thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân xã.
- Phía Nam giáp đất nhà ông Độn và ngõ đi chung.
- Phía Bắc giáp đất thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân xã.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tài sản của Tòa án ngày 23/6/2020 thấy rằng, diện tích sử dụng thực tế của thửa đất 206 là 855,4m², tăng 250,4m² so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân của việc tăng diện tích trên là do trong quá trình sử dụng, gia đình ông U, bà Ty đã sử dụng lấn chiếm ra diện tích đất công thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân xã T. Phần đất gia đình ông U, bà Ty sử dụng lấn chiếm nằm ở phía Bắc và phía Tây của thửa đất số 206.

Phần diện tích đất gia đình ông U, bà Ty lấn chiếm có chỉ giới là 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 14 theo sơ đồ kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

Vĩnh Phúc. Trên phần diện tích đất lấn chiếm này, ông U, bà Ty đang xây dựng công trình chuồng trại. Việc lấn chiếm đất của gia đình ông U, bà Ty địa phương mới phát hiện nên chưa có biện pháp xử lý gì. Phần đất ông U, bà Ty đang lấn chiếm thuộc dự án quy hoạch đất đầu giá giãn dân của Ủy ban nhân dân xã T. Nay Ngân hàng khởi kiện, trong T hợp ông A, bà H không trả được nợ cho Ngân hàng thì tài sản đảm bảo của ông U bà Ty thế chấp cho khoản vay nợ của ông A bà H tại Ngân hàng sẽ bị xử lý để thu hồi nợ.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã T, đề nghị Tòa án chỉ xử lý đối với phần diện tích đất ông U, bà Ty được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phần diện tích đất ông U, bà Ty đang lấn chiếm, không được quyền xử lý mà địa phương sẽ có biện pháp xử lý sau.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã làm đầy đủ và tuân theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử nên đại diện Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 280, Điều 299, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 323 Bộ luật dân sự; Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông A bà H phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 23/9/2020 là 1.279.258.921đ (Một tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng); trong đó tiền gốc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả là 879.258.921đ (Tám trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng). Lãi trong hạn là 640.904.754đ (Sáu trăm bốn mươi triệu, chín trăm linh tư nghìn, bảy trăm năm tư đồng), lãi quá hạn là 238.354.167đ (Hai trăm ba mươi tám triệu, ba trăm năm mươi tư nghìn, một trăm sáu mươi bảy đồng).

Trong T hợp ông A bà H không trả được nợ cho Ngân hàng thì tài sản đảm bảo của ông Đỗ Văn U bà Trần Thị Ty tại hợp đồng thế chấp tài sản số: 31/HĐTC ngày 25/9/2008 Ngân hàng được quyền xử lý để thu hồi nợ.

Nếu sau khi đã phát mại tài sản rồi nhưng không đủ để trả nợ số tiền trên thì ông A bà H vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ, tiền gốc và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng đã ký kết bằng nguồn tài sản khác của mình cho đến khi trả xong nợ.

Đối với đất ông U, bà Ty lần chiếm ra đất công, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Về án phí: Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ông Đỗ Văn A và bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng N - Chi nhánh Y Vĩnh Phúc II (gọi tắt là Ngân hàng) là nguyên đơn khởi kiện bị đơn, ông Đỗ Văn A và bà Hoàng Thị H về việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay tại Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến 23/9/2020 là 1.279.258.921đ (Một tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng) và xử lý tài sản thế chấp nếu ông A bà H không trả được nợ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự (hợp đồng vay tài sản trong lĩnh vực tín dụng). Theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đã thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng trình tự tố tụng dân sự.

Ông Đỗ Văn A và bà Hoàng Thị H là bị đơn, ông Đỗ Văn U, bà Trần Thị Ty và người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn đề nghị xin giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên theo thủ tục chung.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng tín dụng số: B08C170027/HĐTD ngày 27/9/2008 về hình thức, được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa Ngân hàng với ông Đỗ Văn A, về nội dung thì Ngân hàng cho ông Đỗ Văn A vay 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) để sản xuất gạch thủ công (gia đình ông A không có đăng ký kinh doanh), thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất vay được thể hiện tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 1,666%/tháng; trả lãi theo định kỳ 03 tháng một lần. Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 31/HĐTC ngày 25/9/2008, là quyền sử dụng thửa đất số 206, tờ bản đồ 06, diện tích 605m² tọa lạc tại thôn 1, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc cùng toàn bộ tài sản xây dựng gắn liền trên đất gồm 01 ngôi nhà

cấp 4 xây 03 gian và công trình phụ kèm theo của ông Đỗ Văn U và bà Trần Thị Ty. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 184151 do Ủy ban nhân dân huyện VL (cũ) nay là huyện Yên Lạc cấp ngày 15/6/1992 đứng tên ông Đỗ Văn U. Căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng xác định, Hợp đồng tín dụng số: B08C170027/HĐTD ngày 27/9/2008 được ký kết đúng theo quy định của pháp luật.

Do ông A bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông A và bà H phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày ngày 23/9/2020 là 1.279.258.921đ (Một tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng); trong đó tiền gốc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả là 879.258.921đ (Tám trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng). Lãi trong hạn là 640.904.754đ (Sáu trăm bốn mươi triệu, chín trăm linh tư nghìn, bảy trăm năm tư đồng), lãi quá hạn là 238.354.167đ (Hai trăm ba mươi tám triệu, ba trăm năm mươi tư nghìn, một trăm sáu mươi bảy đồng). Ngoài ra Ngân hàng còn yêu cầu vợ chồng ông A bà H phải trả nợ cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả theo hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 23/9/2020 cho đến khi trả xong nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ông A bà H đã đồng ý trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ trên. Tại biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng và ông A đã thống nhất được với nhau về số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 29/02/2020 là 1.234.408.921đ và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 01/3.2020 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông A bà H xin được trả nợ dần số tiền trên trong thời gian 05 năm và xin được miễn toàn bộ tiền lãi.

Tại phiên tòa, Ngân hàng không đồng ý giãn nợ cho ông A và bà H mà yêu cầu ông A và bà H phải trả nợ cho Ngân hàng ngay số tiền còn nợ trên. Về việc xin miễn lãi, phía Ngân hàng sẽ xem xét sau khi ông A bà H trả hết nợ gốc. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, lời khai của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đã được Tòa án thu thập. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông A bà H là có căn cứ, việc Ngân hàng và ông A bà H đã thống nhất thỏa thuận được với nhau về số tiền nợ gốc và mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông A và bà H phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ cả gốc và lãi tính đến ngày 23/9/2020 là 1.279.258.921đ (Một tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng); trong đó tiền gốc là

400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả là 879.258.921đ (Tám trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng). Lãi trong hạn là 640.904.754đ (Sáu trăm bốn mươi triệu, chín trăm linh tư nghìn, bảy trăm năm tư đồng), lãi quá hạn là 238.354.167đ (Hai trăm ba mươi tám triệu, ba trăm năm mươi tư nghìn, một trăm sáu mươi bảy đồng) và tiếp tục phải trả thêm tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 23/9/2020 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng đã ký kết là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về tài sản thế chấp: Tại hợp đồng thế chấp tài sản số: 31/HĐTC ngày 25/9/2008, ông U bà Ty đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng thửa đất số 206, tờ bản đồ 06, diện tích 605m² tọa lạc tại thôn 1, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc cùng toàn bộ tài sản xây dựng gắn liền trên đất, 01 ngôi nhà cấp 4 xây 3 gian và công trình phụ kèm theo. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 184151 do UBND huyện VL (cũ) nay là huyện Yên Lạc cấp ngày 15/6/1992 đứng tên Đỗ Văn U. Trong T hợp, ông A bà H không trả được nợ cho Ngân hàng thì toàn bộ tài sản ông U bà Ty đảm bảo thế chấp cho khoản vay nợ của ông A bà H sẽ bị xử lý để thu hồi nợ. Trong quá trình giải quyết, ông U bà Ty và ông A bà H đều xác định, toàn bộ khối tài sản tại thửa đất 206 là tài sản hợp pháp của ông U bà Ty tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân không có bất kỳ công sức đóng góp nào khác. Trong T hợp, ông A bà H không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông U bà Ty và ông A bà H đồng ý cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp tài sản các bên giao kết đúng với quy định của pháp luật, nguồn gốc hình thành nên khối tài sản của ông U bà Ty là hợp pháp không có sự tranh chấp với bất kỳ thành viên nào khác. Vì vậy nếu ông Thanh bà H không trả được nợ cho Ngân hàng thì tài sản đảm bảo trong hợp đồng thế chấp tài sản số: 31/HĐTC ngày 25/9/2008 do ông U, bà Ty, ông A và bà H thế chấp được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật dân sự và các điều khoản của hợp đồng thế chấp tài sản trên nghĩa vụ được đảm bảo.

Nếu việc xử lý tài sản thế chấp xong rồi nhưng chưa đủ trả nợ thì ông A, bà H còn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả xong nợ, theo lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ và đo đạc kiểm tra hiện trạng thửa đất 206 ngày 23/6/2020. Thửa đất 206 tăng 250,4m² so với diện tích ông U bà Ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chiều cạnh cụ thể phần diện tích đất tăng: Cạnh 7, 8 = 24,36m; cạnh 7,6 = 9,92m; cạnh 6, 5 = 7,62m; cạnh 5, 4 = 15,98m; cạnh 4,3 = 4,68m; cạnh 3, 14 = 12,10m; cạnh 14,15 = 19m; 15,9 = 16,31m và cạnh 9,8 = 1,98m.

Nguyên nhân của việc tăng diện tích trên là do, trong quá trình sử dụng ông U bà Ty đã lấn chiếm ra đất công. Phần diện tích đất công này, đang nằm trong diện tích quy hoạch dự án cấp đất giãn dân của xã T. Phần đất gia đình ông U, bà Ty sử dụng lấn chiếm nằm ở phía Bắc và phía Tây của thửa đất số 206 có chỉ giới là 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 14 theo sơ đồ kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc. Trên phần diện tích đất lấn chiếm này, ông U, bà Ty đang xây dựng công trình chuồng trại. Do các bên đương sự không ai yêu cầu giải quyết đối với phần đất công trên nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Trong T hợp phải xử lý tài sản thế chấp của ông U bà Ty để thu hồi nợ thì Ngân hàng được quyền bán phát mại tài sản thế chấp của ông U bà Ty tại thửa đất 206 theo chỉ giới 1, 2, 3, 14, 15, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 diện tích 605m².

Về chi phí xem xét thẩm định: Tại phiên tòa, Ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ 2.448.000 đồng (Hai triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng) tiền thẩm định tài sản thế chấp và lệ phí đo đạc kiểm tra hiện trạng thửa đất 206. Xét thấy việc nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng phù hợp với quy định của Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự nên cần xác nhận sự tự nguyện trên.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn là ông Đỗ Văn A và bà Hoàng Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, số tiền án phí ông A bà H phải chịu là 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng = 50.377.000 đồng (đã được làm tròn số) (Năm mươi triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng)

Vì vậy quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; các điều 280, 299, 318, 319, 320 và Điều 323 của Bộ luật dân sự; các điều 147,

157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc ông Đỗ Văn A và bà Hoàng Thị H phải trả nợ cho Ngân hàng N tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 23/9/2020 là 1.279.258.921đ (Một tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng); trong đó tiền gốc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả là 879.258.921đ (Tám trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi một đồng). Lãi trong hạn là 640.904.754đ (Sáu trăm bốn mươi triệu, chín trăm linh tư nghìn, bảy trăm năm tư đồng), lãi quá hạn là 238.354.167đ (Hai trăm ba mươi tám triệu, ba trăm năm mươi tư nghìn, một trăm sáu mươi bảy đồng) và tiếp tục phải trả thêm tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 23/9/2020 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng số B08C170027/HĐTD đã ký vào ngày 25/9/2008.

2/Trong trường hợp ông Đỗ Văn A và bà Hoàng Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì tài sản bảo đảm tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 31/HĐTC ngày 25/9/2008 gồm quyền sử dụng thửa đất số thửa đất số 206, tờ bản đồ 06, diện tích 605m² tọa lạc tại thôn 1, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc cùng toàn bộ tài sản xây dựng gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 xây 03 gian và công trình phụ kèm theo. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 184151 do Ủy ban nhân dân huyện VL (cũ) nay là huyện Yên Lạc cấp ngày 15/6/1992 đứng tên ông Đỗ Văn U, Ngân hàng N được quyền bán phát mại để thu hồi nợ.

Phần tài sản thế chấp Ngân hàng N được quyền bán phát mại để thu hồi nợ là phần diện tích đất theo chỉ giới theo chỉ giới 1, 2, 3, 14, 15, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 diện tích 605m², (có sơ đồ kèm theo).

Nếu việc đã xử lý tài sản thế chấp vẫn nhưng chưa đủ trả nợ thì ông A, bà H còn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi trả xong nợ, theo lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

3/ Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu toàn bộ số tiền 2.448.000 đồng (Hai triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng) thẩm định tài sản thế chấp và lệ phí đo đạc kiểm tra hiện trạng thửa đất 206. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

4/ Về án phí: Ông Đỗ Văn A và bà Hoàng Thị H phải chịu 50.377.000đ (đã được làm tròn số) (Năm mươi triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng N không phải chịu án phí nên được trả lại số

tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.500.000 đồng (Hai mươi tư triệu, năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số : 0005683 ngày 13 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y .

T 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 thoả 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Yên Lạc;
- Chi cục THA.DS huyện Yên Lạc;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Bích Hạnh