

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM KHÊ
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 06/2025/DS-ST
Ngày 28 tháng 3 năm 2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM KHÊ – TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Việt Tú và bà Nguyễn Thị Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Chinh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Khánh Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 28/03/2025 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 21/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2025/QĐST – DS ngày 13/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N (N1).

Địa chỉ: B - B C, phường D, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngô Phúc V – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. *Đại diện theo uỷ quyền:* Công ty TNHH Một thành viên Q và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP N (Công ty A – N1). Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Trọng T – Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty A kiêm Trưởng văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: A đường H, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Người được uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Đoàn Ngọc K – Chức vụ: Phó Phòng Xử lý nợ; Bà Nguyễn Thị T1 – Chức vụ: Trưởng bộ phận Xử lý nợ; Ông Hà Quang M – Chức vụ: Nhân viên Xử lý nợ

- Bị đơn: Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1980 và chị **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1983. Đều ở địa chỉ: Khu G, xã T (nay là xã P), huyện C, tỉnh Phú Thọ.

(Ông M có mặt; anh H, chị Đ vắng mặt lần 2 không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1, Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP N (N1) là Công ty TNHH Một thành viên Q và

Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP N (Công ty A - N1) do Ông Hà Quang M trình bày: Ngày 20/02/2023 ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0018/2023/811-TD-CV ngày 20/02/2023 và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0018/2023/811-TD-CV ngày 22/02/2023 để vay tiền của Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh P, cụ thể như sau: Số tiền vay: **500.000.000** đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 180 tháng (Từ ngày 22/02/2023 đến ngày 22/02/2038); Lãi suất trong hạn: 14,8%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Tiền chậm trả lãi: Bằng số dư lãi chậm trả nhân (x) 10% nhân (x) Số ngày chậm trả lãi chia (:) 365; Mục đích vay: Vay cải tạo, sửa chữa nhà ở để ở.

Tài sản ông H và bà Đ bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 131, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu G, xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 568776, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 01030 do UBND huyện C cấp ngày 05/08/2022 cho chủ sở hữu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ). Thế chấp tại N1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 272/2023, quyền số 01.2023/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/02/2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Thọ. Đăng ký thế chấp ngày 20/02/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, từ tháng 9/2023 đến nay ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi và tiền chậm trả lãi phát sinh. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ trả nợ nhưng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ vẫn không thực hiện và không thiện chí giải quyết nợ vay với Ngân hàng. Tính đến ngày 28/3/2025, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ còn nợ N1 tổng số tiền là: 645.807.658 đồng (Sáu trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm linh bảy nghìn, sáu trăm năm mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc là 483.333.123 đồng; nợ lãi trong hạn là 46.712.145 đồng; nợ lãi quá hạn là 109.827.073 đồng; lãi phạt chậm trả là 5.935.317 đồng.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, kế hoạch trả nợ với Ngân hàng TMCP N của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ đã vi phạm các điều khoản của Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Ngân hàng TMCP N đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và tiền chậm trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0018/2023/811-TD-CV ngày 20/02/2023 và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0018/2023/811-TD-CV ngày 22/02/2023 tính đến ngày 28/3/2025, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ còn nợ N1 tổng số tiền là: 645.807.658 đồng (Sáu trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm linh bảy nghìn, sáu trăm năm mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc là 483.333.123 đồng; nợ lãi trong hạn là 46.712.145 đồng; nợ lãi quá hạn là 109.827.073 đồng; lãi phạt chậm trả là 5.935.317 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ vẫn không trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký thì Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 131, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu G, xã T (nay là xã P), huyện C, tỉnh Phú Thọ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 568776, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 01030 do UBND huyện C cấp ngày 05/08/2022 cho chủ sở hữu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ) để thu hồi nợ theo đúng quy định trong Hợp đồng thế chấp cũng như quy định của pháp luật. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiếp tục kê biên, phát mãi các tài sản khác của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

2, Bị đơn ông Nguyễn Văn H tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông H xác nhận ngày 20/02/2023 ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0018/2023/811-TD-CV ngày 20/02/2023, và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0018/2023/811-TD-CV ngày 22/02/2023 để vay tiền của Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh P, cụ thể như sau: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 180 tháng (Từ ngày 22/02/2023 đến ngày 22/02/2038); Lãi suất trong hạn: 14,8%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Tiền chậm trả lãi: Bằng số dư lãi chậm trả nhân (x) 10% nhân (x) Số ngày chậm trả lãi chia (:) 365; Mục đích vay: Vay cải tạo, sửa chữa nhà ở để ở.

Tài sản vợ chồng ông bảo đảm cho khoản vay đối với ngân hàng là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 131, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Khu G, xã T (nay là xã P), huyện C, tỉnh Phú Thọ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 568776, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 01030 do UBND huyện C cấp ngày 05/08/2022 cho chủ sở hữu anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Đ). Thế chấp tại N1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 272/2023, quyền số 01.2023/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/02/2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Thọ. Đăng ký thế chấp ngày 20/02/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, từ tháng 9/2023 đến nay ông và bà Nguyễn Thị Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi và tiền chậm trả lãi phát sinh. Ông và bà Đ còn nợ Ngân hàng TMCP N số tiền nợ gốc là 483.333.123 đồng và tiền lãi chưa trả cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều

kiện để vợ chồng ông trả nợ nhưng do khó khăn nên vợ chồng ông vẫn không thực hiện được việc trả nợ cho Ngân hàng.

Nay ngân hàng đề nghị ông và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và tiền chậm trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0018/2023/811-TD-CV ngày 20/02/2023 và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0018/2023/811-TD-CV ngày 22/02/2023 số tiền nợ gốc là 483.333.123 đồng và tiền lãi chưa trả cho Ngân hàng ông xác nhận số nợ gốc và lãi vợ chồng ông chưa trả là đúng, đây là nợ chung của vợ chồng ông. Ông xác nhận toàn bộ chữ ký, chữ viết tên của vợ chồng ông trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, giấy nhận nợ và các chữ ký trong hồ sơ vay vốn của vợ chồng ông do Ngân hàng cung cấp cho tòa án là đúng chữ ký, chữ viết tên của vợ chồng ông. Nhưng do khó khăn nên ông xin được trả nợ dần. Trường hợp vợ chồng ông không trả được nợ cho ngân hàng thì vợ chồng ông nhất trí để ngân hàng phát mại tài sản vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ ông đồng ý để Ngân hàng phát mại các tài sản khác để thu hồi nợ.

3, *Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ*: Quá trình giải quyết vụ án, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng bà Đ vắng mặt không có lý do nên không có quan điểm của bà Đ trong hồ sơ vụ án.

4, *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng ngày 02/01/2025 thể hiện*: Tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 131 tờ bản đồ 26 địa chỉ tại khu G, xã T (nay là khu G, xã P) đã được cấp GCN số DE 568776, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 01030 do UBND huyện C cấp ngày 05/08/2022 cho chủ sở hữu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ. Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 217.0m² gồm các cạnh 2-3 có chiều dài 12,99m, cạnh 3-4 có chiều dài 1,43m, cạnh 4-5 có chiều dài 20,0m, cạnh 5-1 có chiều dài 7,81m, cạnh 1-2 có chiều dài 20,04m. Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng quyền sử dụng đất của ông H, bà Đ ngày 02/01/2025 xác định: Diện tích đất 217.0m² gồm các cạnh 12 - 13 có chiều dài 13,47m, cạnh 13 - 14 có chiều dài 20,08m, cạnh 14 - 15 có chiều dài 8,35m, cạnh 15 - 12 có chiều dài 20,15m. Hiện trạng sử dụng đất của ông H, bà Đ thực tế đang sử dụng là 421.40 m². Diện tích đất tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất hành lang giao thông và đất do UBND xã quản lý. Trên đất có các tài sản cụ thể như sau: Hồng xiêm 02 cây đường kính thân 7-10cm; Mít đường kính thân 25-39cm: 01 cây; Mít đường kính thân 05-10cm: 01 cây; Mít đường kính thân 2-5cm: 01 cây; Xoài đường kính thân 30-40cm: 1 cây; Xoài đường kính thân 10-15cm: 2cây; Ổi đường kính thân 05-10cm: 02 cây; Ổi đường kính thân 25-30cm: 01 cây; Nhà cấp 4 lợp bờ lô xi măng xây gạch chỉ diện tích 95,7 m²; Mái tôn khung sắt tôn xộp, nền lán xi măng, cột sắt diện tích 38 m²; Tường rào song bê tông giáp nhà ông H3 bà H1 diện tích 30,59 m; Tường bao lan xây gạch chỉ, trụ cột phía trước nhà có diện tích 18,27m; 01 bộ cổng sắt; 01 mái bờ lô cột bê tông, nền đổ bê tông diện tích 15,2 m²; 01 chuồng gà lợp lá, tường xây gạch

đo diện tích 6,3m²; 01 tường rào phía giáp rãnh nước diện tích chiều dài 31,49m; 01 tường bao lan phía sau nhà có chiều dài 9,19m.

5, *Tại biên bản xác minh ngày 14/03/2025 đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cho biết:* Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ được UBND huyện C cấp GCNQSD đất ngày 05/08/2022 đối với thửa đất 131, tờ bản đồ 26 diện tích 217m², trong đó đất ở 200m², đất CLN 17m² địa chỉ ở khu G, xã T (nay là xã P) huyện C. Ngày 20/02/2023 ông H và bà Đ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên để vay tiền Ngân hàng TMCP N, chi nhánh P, Phòng G. Đến nay vẫn chưa được xóa thế chấp. Nay Ngân hàng khởi kiện đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại sơ đồ thửa đất có thể hiện cạnh 2-3 có chiều dài 12,99m, cạnh 3-4 có chiều dài 1,43m, cạnh 4-5 có chiều dài 20m, cạnh 5-1 có chiều dài 7,81m, cạnh 1-2 có chiều dài 20,04m. Tổng diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 217m². Tổng các cạnh như trên không đủ diện tích 217 m² là do sơ suất trong quá trình lập biên bản đo vẽ. Đề nghị tòa án căn cứ vào chiều dài các cạnh được đo vẽ theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 02/01/2025 để làm căn cứ giải quyết theo quy định pháp luật.

6, *Tại biên bản xác minh ngày 19/3/2025 đại diện UBND xã P cho biết như sau:* Ông H, bà Đ đều có hộ khẩu thường trú tại khu G, xã T (nay là xã P), huyện C, tỉnh Phú Thọ và hiện nay ông H, bà Đ đều có mặt tại địa phương. Ông H, bà Đ có quyền sử dụng đất diện tích 217.0m² thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 26 (Trong đó có 200m² đất ở tại nông thôn và 17.0m² đất trồng cây lâu năm) tại khu G, xã T (nay là xã P), huyện C, tỉnh Phú Thọ. Đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2022 đứng tên ông H và bà Đ. Trên đất có tài sản là nhà, vật kiến trúc cây cối như biên bản thẩm định ngày 02/01/2025 của Tòa án. Thửa đất này ông H, bà Đ đã thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần N – Chi nhánh P - Phòng G theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/02/2023.

Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 217.0m² đo đạc thực tế là 421.40 m². Ông H, bà Đ chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 217.0m², diện tích đất còn lại là diện tích đất hành lang giao thông và đất do UBND xã quản lý. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đều thực hiện đúng theo quy định pháp luật không có vi phạm gì, bị đơn vi phạm về nghĩa vụ quy định tại khoản 15, 16 Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu ý kiến về quan điểm giải quyết vụ án. Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2, Điều 227; khoản 3 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 275, Điều 288, khoản 2 Điều 292, Điều 293, Điều 295,

Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ điều 90, điều 91, điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 ; Căn cứ Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt vi phạm; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N (N1).

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP N tổng số tiền nợ gốc nợ gốc là 483.333.123 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ mà các bên đã ký kết tính đến ngày xét xử.

Kể từ ngày 29/3/2025 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm) cho đến khi thi hành án xong, ông H, bà Đ còn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ tương ứng với thời gian chậm trả.

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0013/2023/811 - TD - BD ngày 20/02/2023. Ông H, bà Đ điều tự nguyện thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 131 tờ bản đồ 26 diện tích 217,0 m² (trong đó đất ở 200m², đất CLN 17m²). Địa chỉ tại khu G, xã T (nay là xã P), huyện C, tỉnh Phú Thọ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE568776 do UBND huyện C cấp ngày 05/08/2022 đứng tên ông H bà Đ. Có chỉ giới thửa đất theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng quyền sử dụng đất của ông H, bà Đ ngày 02/01/2025. Đến thời điểm án có hiệu lực pháp luật nếu ông H, bà Đ không thanh toán đủ số tiền nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP N (N1) có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiếp tục kê biên, phát mãi các tài sản khác của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông H, bà Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định và chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các đương sự cung cấp và được thẩm tra công khai tại phiên tòa hôm nay, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là tranh chấp phát sinh về Hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3, điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại khu G, xã T (nay là xã P), huyện C, tỉnh Phú Thọ. Căn cứ điểm a, khoản 1, điều 35; điểm a, khoản 1, điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

[1.3] Về sự vắng mặt của của các đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 02 tại phiên tòa mà không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2, Điều 227; khoản 3 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N (N1).

[2.1] Xét Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0018/2023/811-TD-CV ngày 20/02/2023 và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0018/2023/811-TD-CV ngày 22/02/2023 của Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh P - Phòng G và các tài liệu chứng cứ có trong vụ án thì xác định ông H, bà Đ đã ký kết để vay tiền của Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh P - Phòng G, cụ thể như sau: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 180 tháng (Từ ngày 22/02/2023 đến ngày 22/02/2038); Lãi suất trong hạn: 14,8%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Tiền chậm trả lãi: Bằng số dư lãi chậm trả nhân (x) 10% nhân (x) Số ngày chậm trả lãi chia (:) 365; Mục đích vay: Vay cải tạo, sửa chữa nhà ở để ở. Hai bên đều hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật nên Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0018/2023/811-TD-CV ngày 20/02/2023 và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0018/2023/811-TD-CV ngày 22/02/2023 được lập giữa ông H, bà Đ và Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh P - Phòng G là có thật. Quá trình thực hiện hợp đồng do ông H, bà Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H, bà Đ trả nợ cho Ngân hàng là có căn cứ. Việc ông H đề nghị xin được trả nợ dần nhưng không được Ngân hàng đồng ý nên không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0013/2023/811 - TD - BĐ ngày 20/02/2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Thọ số 272/2023 ngày 20/02/2023. Đăng ký thế chấp ngày 20/02/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện C, tỉnh Phú Thọ. Ông H, bà Đ đã tự nguyện thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 131 tờ bản đồ 26 diện tích 217,0 m² (trong đó đất ở 200m², đất CLN 17m²). Địa chỉ tại khu G, xã T (nay là xã P), huyện C, tỉnh Phú Thọ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE568776 do UBND huyện C cấp ngày 05/08/2022 đứng tên ông H bà Đ. Hai bên đều hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật nên hợp đồng trên là có thật và hợp pháp.

Đối với các cạnh của thửa đất 131 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả đo đạc thực tế có sự chênh lệch. Qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định tổng các cạnh như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đủ diện tích 217 m², đây là do sơ suất trong quá trình lập biên bản đo vẽ. Do vậy, căn cứ vào chiều dài các cạnh được đo vẽ theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 02/01/2025 để làm căn cứ giải quyết theo quy định pháp luật là phù hợp.

Đối với diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thực tế ông H bà Đ đang sử dụng là diện tích đất hành lang giao thông và đất do UBND xã quản lý, không thuộc tài sản thế chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.3] Xét về số tiền vay: Ngân hàng TMCP N yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và tiền chậm trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0018/2023/811-TD-CV ngày 20/02/2023 và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0018/2023/811-TD-CV ngày 22/02/2023 tính đến ngày 28/3/2025, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ còn nợ N1 tổng số tiền là: 645.807.658 đồng (Sáu trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm linh bảy nghìn, sáu trăm năm mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc là 483.333.123 đồng; nợ lãi trong hạn là 46.712.145 đồng; nợ lãi quá hạn là 109.827.073 đồng; lãi phạt chậm trả là 5.935.317 đồng. Xét thấy căn cứ trên bản kê tính lãi của nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa, lãi suất để tính lãi phát sinh phù hợp với quy định của pháp luật. Ngân hàng đã xuất trình đầy đủ các căn cứ về việc điều chỉnh lãi suất, phù hợp với quy định của pháp luật Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu đòi nợ gốc và lãi của nguyên đơn.

[2.4] Xét về nghĩa vụ trả nợ: Đối với số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0018/2023/811-TD-CV ngày 20/02/2023 và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0018/2023/811-TD-CV ngày 22/02/2023 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án ông H xác nhận là nợ chung của ông H và bà Đ. Ông H và nhất trí ông và bà Đ trả số tiền còn nợ cho ngân hàng. Phía ngân hàng cũng yêu cầu ông H, bà Đ cùng có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng. Do đó cần buộc ông H, bà Đ cùng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 28/3/2025 là: 645.807.658 đồng (Sáu trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm linh bảy nghìn, sáu trăm năm mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc là 483.333.123 đồng; nợ lãi trong hạn là 46.712.145 đồng; nợ lãi quá hạn là 109.827.073 đồng; lãi phạt chậm trả là 5.935.317 đồng và kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm còn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ tương ứng với thời gian chậm trả là phù hợp.

[2.5] Về xử lý tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0013/2023/811 - TD - BĐ ngày 20/02/2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Thọ số 272/2023 ngày 20/02/2023. Đăng ký thế chấp ngày 20/02/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện C, tỉnh Phú Thọ. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng N, bên thế chấp là ông H, bà Đ Tài

sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 131 tờ bản đồ 26 diện tích 217,0 m² (trong đó đất ở 200m², đất CLN 17m²). Địa chỉ tại khu G, xã T (nay là xã P), huyện C, tỉnh Phú Thọ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE568776 do UBND huyện C cấp ngày 05/08/2022 đứng tên ông H bà Đ. Trường hợp không trả nợ được, ông H đồng ý để cho Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp và tài sản trên diện tích đất này. Do đó ông H, bà Đ không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản trên theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản và phù hợp với quy định của pháp luật để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiếp tục kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

[2.6] Từ những phân tích trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông H, bà Đ. Ông H, bà Đ phải trả tổng số tiền vay nợ gốc và lãi tính đến ngày 28/3/2025 cho Ngân hàng là 645.807.658 đồng (Sáu trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm linh bảy nghìn, sáu trăm năm mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc là 483.333.123 đồng; nợ lãi trong hạn là 46.712.145 đồng; nợ lãi quá hạn là 109.827.073 đồng; lãi phạt chậm trả là 5.935.317 đồng và kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm còn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ tương ứng với thời gian chậm trả là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.100.000đ, nguyên đơn đã nộp và đã chi xong. Căn cứ khoản 1, Điều 157; khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.100.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H, bà Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N (N1) số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên :

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1, điều 35; điểm a, khoản 1, điều 39; khoản 1, Điều 157; khoản 1 Điều 158; Điều 186; điểm b khoản 2, Điều 227; khoản 3 điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 275, Điều 288, khoản 2 Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điều 90, điều 91, điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Căn cứ Điều 7, Điều 8, khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt vi phạm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 TMCP N (N1).

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP N tổng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0018/2023/811-TD-CV ngày 20/02/2023 và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0018/2023/811-TD-CV ngày 22/02/2023 tính đến ngày 28/3/2025 là 645.807.658 đồng (Sáu trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm linh bảy nghìn, sáu trăm năm mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc là 483.333.123 đồng; nợ lãi trong hạn là 46.712.145 đồng; nợ lãi quá hạn là 109.827.073 đồng; lãi phạt chậm trả là 5.935.317 đồng.

Kể từ ngày 29/3/2025 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm) cho đến khi thi hành án xong, ông H, bà Đ còn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ tương ứng với thời gian chậm trả.

[2] Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0013/2023/811 - TD - BĐ ngày 20/02/2023. Ông H, bà Đ điều tự nguyện thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 131 tờ bản đồ 26 diện tích 217,0 m² (trong đó đất ở 200m², đất CLN 17m²). Địa chỉ tại khu G, xã T (nay là xã P), huyện C, tỉnh Phú Thọ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE568776 do UBND huyện C cấp ngày 05/08/2022 đứng tên ông H bà Đ. Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng quyền sử dụng đất của ông H, bà Đ ngày 02/01/2025 xác định: Diện tích đất 217.0m² gồm các cạnh 12 - 13 có chiều dài 13,47m, cạnh 13 - 14 có chiều dài 20,08m, cạnh 14 - 15 có chiều dài 8,35m, cạnh 15 - 12 có chiều dài 20,15m. Đến thời điểm án có hiệu lực pháp luật nếu ông H, bà Đ không thanh toán đủ số tiền nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP N (N1) có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiếp tục kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Đ cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông H, bà Đ phải chịu 7.100.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Khê thu của ông H, bà Đ số tiền 7.100.000đ để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N.

[4], Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H, bà Đ phải chịu 29.832.306 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N (N1) số tiền 13.188.000đ (Mười ba triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng). Theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005008 ngày 24/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

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.

Về quyền kháng cáo: Đương sự (có mặt) tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự (vắng mặt) có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc được niêm yết bản án để đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện
- Chi cục THADS huyện
- Các đương sự
- Lưu HS - VP

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

Đinh Thị Thu Huyền