

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÓC SƠN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 27 /2023/DS-ST

Ngày: 08/8/2023.

Về việc: Tranh chấp hợp đồng
tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Vĩ

2. Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08/8/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2023/DSST ngày 30/3/2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2023/QĐXXST-DS ngày 29/6/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐHPT-ST ngày 14/7/2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N4; Địa chỉ: Số B, L, quận B, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng Giám đốc A1. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn S - Chức vụ: Giám đốc A1 Chi nhánh S2; Theo Quyết định ủy quyền số: 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc A1. Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Bích N, Cán bộ pháp chế A1 Chi nhánh S2; Theo Quyết định ủy quyền số: 49/QĐ/NHNoSS-HSX&CN ngày 15/02/2023 của Giám đốc A1 Chi nhánh S2 (có mặt).

Bị đơn: Ông Hoàng Văn N1, sinh năm 1982; Hộ khẩu thường trú: Thôn P, xã B, S, Hà Nội (vắng mặt).

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

1. Ông **Hoàng Văn T**, sinh năm 1984 (vắng mặt);

2. Bà **Nguyễn Thị N2**, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng Hộ khẩu thường trú: Thôn P, xã B, S, Hà Nội;

3. Ông **Dương Quang V1**, sinh năm 1961 (vắng mặt);

4. Bà **Nguyễn Thị N3**, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng Hộ khẩu thường trú: Thôn X, xã T, S, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn đơn trình bày:**

Căn cứ nhu cầu vay vốn của ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2, trên cơ sở thẩm định hồ sơ vay vốn phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, ngày 26/7/2019, Ngân hàng N4 - Chi nhánh S2 – P (gọi tắt là A1) và ông Hoàng Văn N1, bà Nguyễn Thị N2 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV-201905826 với nội dung cụ thể như sau:

Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Số tiền cho vay tối đa: 330.000.000 đồng (Bằng chữ: *Ba trăm ba mươi triệu đồng chẵn*); Thời hạn vay: 120 tháng (10 năm) kể từ ngày 26/07/2019 đến ngày 26/07/2029; Kỳ trả nợ gốc: 12 tháng/kỳ; Mục đích vay vốn: sửa chữa nhà và mua đồ dùng gia đình; Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất có điều chỉnh, mức lãi suất là 12,5%/năm hoặc theo lãi suất ghi trên từng Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ; Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả: 10%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Hoàng Văn T (em trai ông N1) đã ký với A1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 543/2018/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2018 tại Văn phòng C, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện S2 ngày 11/4/2018, tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 154, tờ bản đồ số 90-B-IV ở thôn X, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 572902 ngày 15/10/2016 cho chủ sở hữu là ông Dương Quang V1. Ngày 20/12/2016 đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất sang cho ông Hoàng Văn T.

Quá trình thực hiện hợp đồng, A1 đã giải ngân cho ông N1 và bà N2 đủ số tiền vay là 330.000.000 đồng theo Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 26/7/2019. Ông N1 và bà N2 không trả nợ theo đúng thỏa thuận các bên đã ký nên A1 đã nhiều lần gửi công văn nhắc nhở và yêu cầu ông, bà thanh toán toàn bộ dư nợ còn lại, tuy nhiên ông N1, bà N2 không thực hiện.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc **Ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2** trả nợ ngay cho A số tiền tạm tính đến ngày 08/8/2023 là: 508.178.347 đồng; bao gồm: Nợ gốc: 330.000.000 đồng; Tổng nợ lãi tạm tính đến ngày 08/8/2023 là: 178.178.347 đồng. Trong đó: Lãi trong hạn: 165.642.522 đồng; Lãi quá hạn: 12.535.525 đồng.

Ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh kể từ ngày 08/8/2023 theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết.

2. Nếu ông N1 và bà N2 không thực hiện trả nợ ngay cho A1 theo yêu cầu tại điểm 1 nêu trên thì A1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên và phát mại toàn bộ khối tài sản đã thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 154, tờ bản đồ số: 90-B-IV, diện tích: 611,0m² (trong đó: diện tích sử dụng riêng: đất ở tại nông thôn 150,0m²; đất trồng cây lâu

năm 398,0m²; diện tích sử dụng chung: đất cây trồng lâu năm 63,0m²) tại Thôn X, Xã T, Huyện S, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 572902 mang tên chủ sở hữu là ông Dương Quang V1 do Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố H cấp ngày 15/10/2016 và sổ số CH01325. Ngày 20/12/2016 đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất sang cho ông Hoàng Văn T để thu hồi nợ cho A1.

Trường hợp đã phát mại hết tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp đã ký mà không đủ trả nợ gốc và lãi thì ông N1 và bà N2 phải tiếp tục bổ sung tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ còn lại và phải thanh toán hết số tiền gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và các giấy tờ nhận nợ đã ký giữa hai bên.

3. Đề nghị hoàn trả cho A1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Sóc Sơn.

*** Bị đơn trong vụ án là ông Hoàng Văn N1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2023, ông N1 trình bày:**

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị N2 đồng thời là anh trai ông Hoàng Văn T. Ông xác định chữ ký, chữ viết “Hoàng Văn N1” “Hoàng Văn T” “Nguyễn Thị N2” trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các văn bản khác mà ngân hàng xuất trình cho Tòa án đúng là chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông và ông T. Năm 2019 ông bà có vay vốn của A1 như hợp đồng các bên đã ký. Ông bà đã được A1 giải ngân đầy đủ nhưng toàn bộ số tiền này do ông T sử dụng nên ông T sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho A1. Ông đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng do bận công việc nên không đến Tòa án được, ông xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Dương Quang V1 và bà Nguyễn Thị N3 trình bày:

Ông bà là người đang trực tiếp sinh sống trên thửa đất số 154, tờ bản đồ số 90-B-IV địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện S, Hà Nội - là thửa đất anh Hoàng Văn T đang thế chấp tại ngân hàng A1.

Anh Hoàng Văn T là bạn học của anh Dương Văn S1 – con trai ông bà, anh T đến nhà ông bà chơi với anh S1 nên hai bên quen nhau.

Do có nhu cầu vay vốn ngân hàng trong khi gia đình đang bị nợ xấu (không thể đứng ra vay vốn ngân hàng) nên ông bà đã nhờ anh T đứng ra vay hộ gia đình 100.000.000 đồng với mức lãi suất 01%/tháng. Anh T đồng ý với điều kiện ông bà phải chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đứng tên ông V1 – là thửa số 154, tờ bản đồ số 90-B-IV đại chỉ: Thôn X, xã T, huyện S, Hà Nội và các tài sản gắn liền với đất cho anh T để anh T đứng ra làm thủ tục thế chấp thửa đất này cho ngân hàng. Gia đình ông bà đã đồng ý. Ngày 13/12/2016, tại văn phòng C1, ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho anh T. Khoảng 01 tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh T đã đưa cho ông bà 100.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Sau đó mỗi tháng ông bà đều trả cho anh T 1.000.000 đồng tiền lãi, ông bà chưa trả tiền nợ gốc. Từ sau khi chuyển nhượng đất đến nay ông bà vẫn tiếp tục sinh sống trên thửa đất này. Khi A1 về thửa đất để xác định giá trị tài sản bảo đảm trước khi cho vay, ông bà đều có mặt và trình bày đồng ý để ông T thế chấp thửa đất này cho A1. Hiện nay chỉ có vợ chồng ông bà sinh sống trên thửa đất. Mọi tài sản gắn liền với đất đều

do ông bà xây dựng, không liên quan gì tới người khác, không ai đóng góp công sức gì. Thửa đất không có tranh chấp với ai.

Nay ngân hàng yêu cầu ông N1 trả nợ, trường hợp không trả hết nợ thì yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng, quan điểm của ông bà là: Ông bà xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là tự nguyện, không bị ép buộc, tuy nhiên ông bà chỉ nhờ ông T vay hộ 100.000.000 đồng nên ông bà chỉ trả 100.000.000 đồng, phần dư nợ còn lại đề nghị ông T có trách nhiệm trả hết. Ông bà không biết ông N1 là ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông T trình bày:

Thực chất việc chuyển nhượng giữa tôi và ông V1, bà N3 là vay tiền chứ không phải chuyển nhượng nhà đất thật. Sau đó anh ruột tôi là Hoàng Văn N1 vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp và tôi thế chấp tài sản của ông V1, bà N3. Nay anh N1 không trả tiền được cho Ngân hàng Nông nghiệp thì là khó khăn chung đề nghị Ngân hàng Nông nghiệp xem xét. Đề nghị Ngân hàng N4 giãn nợ cho anh N1.

Tòa án mở phiên tòa vào ngày 08/8/2023 tôi sẽ xem xét đến phiên tòa sau. Nếu tôi không đến thì tòa xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và các Giấy triệu tập đối với bà Nguyễn Thị N2, ông Hoàng Văn T yêu cầu ông T, bà N2 đến trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội để cung cấp lời khai về nội dung vụ án cũng như trình bày quan điểm đối với các yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Tuy nhiên đến nay ông T, bà N2 đã vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc. Tòa án đã phối hợp cùng chính quyền địa phương đến nơi cư trú của bà N2 nhưng bà N2 vắng nhà nên Tòa án không ghi được ý kiến của bà N2 đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng và không tiến hành hòa giải cho các bên được.

Ngày 19/5/2023, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã phối hợp cùng chính quyền địa phương và Công ty cổ phần T1 và bản đồ tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đảm bảo là thửa đất số 154, tờ bản đồ số: 90-B-IV tại thôn X, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội. Kết quả xem xét thẩm định thể hiện: Diện tích hiện trạng thửa đất số 154 là 677,2 m² trong đó:

- Diện tích được cấp GCN và đã thế chấp cho A1 là 611 m² (trong đó diện tích sử dụng riêng: đất ở tại nông thôn 150,0m²; đất trồng cây lâu năm 398,0m²; diện tích sử dụng chung: đất cây trồng lâu năm 63,0m²), Trên diện tích đất thế chấp có các công trình: Trụ cổng xây gạch, sân bên tông, nhà cấp IV mái lợp ngói, mái vẩy lợp tôn, nhà bán mái lợp tôn, khu Lán chăn nuôi lợn Proximang, chuồng gà, khu bếp, tường gạch, 01 cây Xoài, 01 cây Cau.

- Diện tích chưa được cấp GCN là 66,2 m².

- Để làm rõ tình hình sử dụng đất của thửa đất số 154, ngày 28/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã tiến hành xác minh tại UBND xã T, kết quả xác minh cho thấy: Địa phương chưa ghi nhận thông tin gì về tranh chấp quyền sử

dụng đất, tranh chấp mốc giới của thửa đất số 154, tờ bản đồ số: 90-B-IV tại Thôn X, Xã T, Huyện S, Thành phố Hà Nội. Đồng thời không có đơn thư nào về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với người bị khiếu kiện là ông Dương Quang V1, bà Nguyễn Thị N3 ở X, T, S hoặc ông Hoàng Văn T ở P, B, S, Hà Nội.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là bà N vẫn giữ nguyên lời khai như đã trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn phát biểu quan điểm:

Về tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định của pháp luật; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã có đơn xin vắng mặt, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS; Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP/TAND tối cao ngày 11/01/2019 quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A1. Buộc anh ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A1 tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử 08/8/2023 là: 508.178.347 đồng, trong đó nợ gốc: 330.000.000đ, nợ lãi: 178.178.347 đồng (trong hạn 165.642.822 đồng, nợ lãi quá hạn: 12.535.525 đồng).

Ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 phải tiếp tục có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng các khoản nợ lãi, phí phát sinh kể từ 09/8/2023.

Trường hợp ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì A1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số: 90-B-IV, diện tích: 611,0m² (trong đó: diện tích sử dụng riêng: đất ở tại nông thôn 150,0m²; đất trồng cây lâu năm 398,0m²; diện tích sử dụng chung: đất cây trồng lâu năm 63,0m²) tại Thôn X, Xã T, Huyện S, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 572902 ngày 15/10/2016 cho ông Dương Quang V1, đăng ký sang tên ông Hoàng Văn T ngày 20/12/2016 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 543/2018/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2018 tại văn phòng C, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện S2 ngày 11/4/2018 để thu hồi nợ cho A1.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ thì ông N1 và bà N2 phải tiếp tục trả hết khoản nợ cho A1.

Án phí: Ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí thẩm định của Ngân hàng A1; Anh N1, chị N2 chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Ngày 15/02/2023, A1 đã khởi kiện ông Hoàng Văn N1 theo Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV-201905826 ngày 26/07/2019. Mục đích vay vốn thể hiện trong hợp đồng là để sửa chữa nhà và mua đồ gia đình nên đây là vụ án dân sự với quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án. Bị đơn trong vụ án là ông Hoàng Văn N1 cư trú tại thôn P, xã B, huyện S, Hà Nội. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

[1.3]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bị đơn là ông Hoàng Văn N1 không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập và đều đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng ông N1, bà N2 vắng mặt tại phiên tòa ngày 14/7/2023. Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa và tổng đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa cho ông N1, bà N2 nhưng tại phiên tòa ngày hôm nay ông N1, bà N2, ông V1, bà N3 vẫn vắng mặt không có lý do. Ngày 14/7/2023 ông T có ý kiến xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 08/8/2023. Căn cứ vào Điểm b, khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn tiến hành xét xử vắng mặt ông N1, bà N2, ông T, ông V1, bà N3.

[2] Về nội dung vụ án:

Bị đơn trong vụ án là ông Hoàng Văn N1 xác nhận chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các văn bản khác mà ngân hàng xuất trình đúng là chữ ký của ông. Bà N2 không trực tiếp ký vào hợp đồng tín dụng nhưng xét thấy ngày 11/4/2018 bà N2 đã ký Giấy ủy quyền (có xác nhận của UBND xã B, huyện S) cho ông N1 đại diện, thay mặt bà đề lập, ký các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại A1 bao gồm cả việc ký Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, văn bản đề nghị giải ngân, giấy nhận nợ và nhận tiền vay..... nên ông N1 có quyền đại diện bà N2 ký vào các vào Hợp đồng tín dụng và “Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ” ngày 26/7/2023.

Xét thấy: Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự; Hình thức Hợp đồng tuân thủ đúng quy định pháp luật, các điều khoản trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy hợp đồng tín dụng số 3160-LAV-201905826 ngày 26/07/2019 giữa A1 và ông N1, bà N2 là hợp pháp.

[2.1]. Xét yêu cầu của A1 về việc buộc ông N1 và bà N2 trả số tiền nợ gốc 330.000.000 đồng, HĐXX nhận thấy: Ngày 26/7/2019, A1 đã giải ngân cho ông

N1, bà N2 số tiền 330.000.000 đồng theo “Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 26/7/2023” có chữ ký xác nhận của ông Hoàng Văn N1 và ông Hoàng Văn T. Ông N1 khai ông T đã sử dụng toàn bộ số tiền này nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh lời khai này. Mặt khác, tại Phương án sử dụng vốn ngày 22/7/2019 do ông Nghi s có xác nhận của UBND xã B thể hiện mục đích vay vốn là sửa chữa nhà và mua sắm đồ dùng của gia đình ông N1; Tại các văn bản khác lập giữa A1 và ông N1 như: Biên bản kiểm tra tình hình sử dụng vốn vay ngày 31/7/2019 và các Biên bản kiểm tra, đơn đốc thu hồi nợ vay quá hạn đều thể hiện ông N1 đã sử dụng vốn đúng mục đích và phía dưới các văn bản này đều có chữ ký xác nhận của ông N1. Đến nay ông N1 và bà N2 chưa trả nợ gốc theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên và Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy cần buộc ông N1 và bà N2 cùng có nghĩa vụ thanh toán cho A1 số tiền nợ gốc là: 330.000.000 đồng.

[2.2]. Đối với yêu cầu thanh toán tổng tiền lãi tạm tính đến ngày 08/8/2023 là 178.178.347 đồng, bao gồm: Lãi trong hạn: 165.642.522 đồng; Lãi quá hạn: 12.535.525 đồng. HĐXX nhận thấy: Tại Hợp đồng tín dụng số: 3160-LAV-201905826 ký ngày 26/07/2019 các bên đã thỏa thuận về lãi như sau:

- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất điều chỉnh, lãi suất cho vay được điều chỉnh tăng, giảm theo quy định của A1 và Giám đốc A1 Chi nhánh S2 công bố theo từng thời kỳ;

- Lãi suất tiền vay là 12,5%/năm hoặc theo lãi suất ghi trên từng Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ;

- Lãi suất nợ quá hạn: Khi đến kì trả nợ hoặc khi kết thúc thời hạn cho vay, nếu bên vay không có khả năng trả nợ đúng hạn gốc, lãi và không được điều chỉnh kì hạn trả nợ gốc, lãi hoặc không được gia hạn nợ gốc, lãi thì A1 sẽ chuyển toàn bộ số dư nợ thực tế sang nợ quá hạn và bên B phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Xét thấy: Thỏa thuận về lãi suất của các bên phù hợp với quy định của Luật tổ chức tín dụng và Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N5 nên phân yêu cầu này của ngân hàng được chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền lãi tính đến ngày 08/8/2023 ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 phải trả cho A1 là 178.178.347 đồng.

Ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 có trách nhiệm thanh toán khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 09/8/2023 theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng 3160-LAV-201905826 ngày 26/07/2019 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho A1.

- Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng quy định “Nghĩa vụ của khách hàng theo hợp đồng này được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm tại Hợp đồng thế chấp số 543/2018/HĐTC ngày 10/4/2018 lập tại Văn phòng C”. Tại Hợp đồng thế chấp quy định tài sản thế chấp bao gồm:

“Điều 1. Tài sản thế chấp

1.1. Bên B là chủ sử dụng hợp pháp Quyền sử dụng đất sau:

- Thửa đất số 154, tờ bản đồ 90-B-IV

- Địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện S, TP .

- Diện tích: 611,0 m²

1.2. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng tài sản để bảo lãnh của Bên B: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 572902, số vào sổ cấp GCN:CH01325 do Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố H cấp ngày 15/10/2016; Đăng ký sang tên ông Hoàng Văn T ngày 20/12/2016.

1.4. Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp:

Tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp”.

Xét thấy: Việc thế chấp tài sản bảo đảm khoản vay là tự nguyện, trước khi ký Hợp đồng thế chấp các bên đã tiến hành xác minh, định giá tài sản theo quy định pháp luật, Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản có công chứng, đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký hợp đồng, nội dung, hình thức, trình tự hợp đồng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ các Điều 292, 295, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất về “trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất”; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 543/2018/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2018 tại văn phòng C, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện S2 ngày 11/4/2018 có hiệu lực thi hành.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2023 của Tòa án thể hiện: Diện tích hiện trạng thửa đất số 154 là 677,2 m² trong đó: Diện tích được cấp Giấy chứng nhận và đã thế chấp cho A1 theo Hợp đồng thế chấp là 611 m² (trong đó: diện tích sử dụng riêng: đất ở tại nông thôn 150,0m²; đất trồng cây lâu năm 398,0m²; diện tích sử dụng chung: đất cây trồng lâu năm 63,0m²), Diện tích chưa được cấp GCN là 66,2 m². Qua xác minh tại UBND xã T được biết: Địa phương chưa ghi nhận thông tin gì về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V1 bà N3 cũng như không ghi nhận thông tin gì về tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp mốc giới của thửa đất số 154, tờ bản đồ số: 90-B-IV tại Thôn X, Xã T, Huyện S, Thành phố Hà Nội.

Đồng thời, bản thân ông V1 và bà N3 đều xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V1 và ông T là tự nguyện, khi A1 đến thửa đất số 154, tờ bản đồ số: 90-B-IV tại Thôn X để làm thủ tục thẩm định, định giá phục vụ việc lập hồ sơ thế chấp ông V1 và bà N3 đều biết và không có hành động gì phản đối. Không đương sự nào có ý kiến gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp nên nếu quá thời hạn thanh toán mà ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì A1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số: 90-B-IV tại Thôn X, Xã T, Huyện S, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện S,

Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 572902 ngày 15/10/2016 cho ông Dương Quang V1. Đăng ký sang tên ông Hoàng Văn T ngày 20/12/2016 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 543/2018/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2018 tại văn phòng C, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện S2 ngày 11/4/2018 để thu hồi nợ cho A1.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ thì ông N1 và bà N2 phải tiếp tục trả hết khoản nợ cho A1.

Đối với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 66,2 m² đất của thửa 154 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Diện tích đất này không thuộc tài sản thế chấp, các đương sự không đề nghị gì nên Tòa án không đặt ra xem xét giải quyết.

Các trình bày khác của các đương sự không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật và kết quả nghị án của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí: Ông N1 và bà N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 24.327.000 đồng. A1 không phải chịu án phí.

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 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 116, 117, 118, 119, 280, 281, 298, 317, 318, 319, 320, 323, 351, 353, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 90, Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điều 12, Điều 50, Điều 56, khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017;

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về việc 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;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N4 đối với ông Hoàng Văn N1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 thanh toán cho Ngân hàng N4 tổng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV-201905826 ngày 26/07/2019 tính đến ngày 08/8/2023 là **508.178.347 đồng** (Bằng chữ: *Năm trăm linh tám triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn, ba trăm bốn mươi bảy đồng*), bao gồm: Nợ gốc: 330.000.000 đồng (Bằng chữ: *Ba trăm ba mươi triệu đồng chẵn*); Tổng nợ lãi tính đến ngày 08/8/2023 là: 178.178.347 đồng. Trong đó: Lãi trong hạn: 165.642.522 đồng; Lãi quá hạn: 12.535.525 đồng.

Ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 09/8/2023 theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng số 3160-LAV-201905826 ngày 26/07/2019 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

3. Trường hợp ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì A1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số: 90-B-IV, diện tích: 611,0m² (trong đó: diện tích sử dụng riêng: đất ở tại nông thôn 150,0m²; đất trồng cây lâu năm 398,0m²; diện tích sử dụng chung: đất cây trồng lâu năm 63,0m²) tại Thôn X, Xã T, Huyện S, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 572902 ngày 15/10/2016 cho ông Dương Quang V1, đăng ký sang tên ông Hoàng Văn T ngày 20/12/2016 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 543/2018/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2018 tại văn phòng C, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện S2 ngày 11/4/2018 để thu hồi nợ cho A1.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ thì ông N1 và bà N2 phải tiếp tục trả hết khoản nợ cho A1.

5. Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên, những người thực tế đang sinh sống, kinh doanh trên thửa đất số 154, tờ bản đồ số: 90-B-IV, tại Thôn X, Xã T, Huyện S, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 572902 ngày 15/10/2016 có nghĩa vụ chấp hành bản án.

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 Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự, Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

6. Về án phí: Ông Hoàng Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **24.327.000 đồng**.

Hoàn trả Ngân hàng N4 11.699.000 đồng tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0005875 ngày 24/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Sóc Sơn.

7. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, Ngân hàng N4 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Hoàng Văn N1, ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị N2, ông Dương Quang V1, bà Nguyễn Thị N3 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày giao nhận bản án hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Những người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện Sóc Sơn;
- TAND TP. Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Sóc Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TRẦN NGỌC HÒA