

Bản án số: 28/2024/DS-ST

Ngày: 25/6/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
Hợp đồng thế chấp tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Quyên.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bích Liên và bà Ngô Thị Thơm.

- **Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:** Bà Nguyễn Thị May – Thư ký
Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà:** Bà
Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Toà án, Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2023/TLDS-ST ngày 19/10/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXXST-DS ngày 26/3/2024, Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 15/2024/QĐST-DS ngày 24/4/2024; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 10/2024/TB-TA ngày 23/5/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần H.

Địa chỉ: Đường N, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hà Ngọc Q – Trưởng phòng KHCN và ông Trương Mậu K - Chuyên viên quan hệ khách hàng- Ngân hàng H - Chi nhánh Hải Dương.

- **Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982 và chị Phạm Thị Q1, sinh năm 1983 (Chị Q1 ủy quyền cho anh Đ).

HKTT đều ở: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Chị Nguyễn Thị Q2, sinh năm 1990.

HKTT: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương.

2. Anh **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1986.

HKTT: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Hiện đang ở Hàn Quốc.

3. Bà **Phạm Thị T2**, sinh năm 1960 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh P, chị H).

4. Anh **Trương Vãng P**, sinh năm 1992.

5. Chị **Vũ Thị H**, sinh năm 1994.

6. Bà **Liu Thị H**, sinh năm 1946.

7. Ông **Phạm Văn T3**, sinh năm 1948.

Đều có địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương.

(Có mặt ông K, anh Đ; Vắng mặt: Chị Q1, anh T1, chị Q2, bà T2, anh P, chị H, bà H, ông T3).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần H (Sau đây dùng tên gọi khác: Ngân hàng H) trình bày:

Ngày 23/5/2017 Ngân hàng H ký hợp đồng tín dụng số 2259/17/HĐTDTDH-CN/100 với anh Nguyễn Văn Đ và chị Phạm Thị Q1, ngày 24/5/2017 Ngân hàng H giải ngân số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng (tính từ 23/5/2017), lãi suất vay trong hạn 10%/năm, cố định trong 60 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay, sau đó lãi suất cho vay điều chỉnh = lãi suất LS13+ 4,4%/năm, mục đích vay: Đầu tư máy móc, thiết bị dây chuyền sản xuất; kỳ hạn trả nợ gốc 25.000.000 đồng/quý; ngày trả nợ đầu tiên 28/8/2017; kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 28 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên 28/6/2017.

Ngày 06/11/2017 Ngân hàng H ký hợp đồng tín dụng số 5414/17MB/HĐTD với anh Nguyễn Văn Đ và chị Phạm Thị Q1, ngày 07/11/2017 Ngân hàng H giải ngân số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng (tính từ 08/11/2017), lãi suất vay trong hạn 11,5%/năm, cố định trong 3 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay, sau đó lãi suất cho vay điều chỉnh = lãi suất LS13+ 4,7%/năm, mục đích vay: mua sắm đồ nội thất gia đình; kỳ hạn trả nợ gốc 3.300.000 đồng/tháng; kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần, đều vào ngày 28 của tháng; kỳ trả nợ gốc và lãi đầu tiên 28/11/2017;

Để đảm bảo cho hai khoản vay trên, ngày 23/5/2017, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị Q2 đã ký hợp đồng thế chấp số 2259 với Ngân hàng H, tài sản thế chấp gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 142, tờ

bản đồ số 12, diện tích 241.4m² tại xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC327296 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 09/5/2016 mang tên anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Q2; nghĩa vụ được bảo đảm gồm: Các nghĩa vụ của bên vay phát sinh trước, đồng thời hoặc sau thời điểm ký hợp đồng này.

Quá trình thực hiện 2 hợp đồng tín dụng vợ chồng anh Đ, chị Q1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, tính đến thời điểm Ngân hàng H khởi kiện đã quá thời hạn thanh toán nợ gốc và lãi, đến ngày 25/6/2024 anh Đ, chị Q1 mới thanh toán tiền gốc của hợp đồng số 2259 là: 225.212.423 đồng và tiền gốc của hợp đồng số 5414 là: 69.960.000 đồng. Ngân hàng H đã nhiều lần làm việc, gửi thông báo đề nghị khách hàng thanh toán khoản nợ theo nội dung cam kết nhưng khách hàng không thực hiện.

Tại phiên hòa giải ngày 26/3/2023, Ngân hàng H xuất trình bảng tính các khoản anh Đ, chị Q1 còn phải thanh toán cho Ngân hàng H gồm:

Hợp đồng tín dụng số 2259: Nợ gốc = 274.787.577 đồng; nợ lãi trong hạn = 80.444.657 đồng; nợ lãi quá hạn = 202.248.588 đồng; Cộng = 557.480.822 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 5414: Nợ gốc = 130.040.000 đồng; nợ lãi trong hạn = 38.696.534 đồng; nợ lãi quá hạn = 91.214.417 đồng; Cộng = 259.950.417 đồng.

Tại phiên tòa: Đại diện Ngân hàng H xác định ngày 10/6/2024, anh Đ, chị Q1 đã thanh toán tiền gốc của hợp đồng số 5414 là 70.000.000 đồng và trong quá trình tính toán số liệu có sai sót nhỏ, Ngân hàng H điều chỉnh số liệu yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết; đối với các nội dung khác Ngân hàng H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận đề nghị giảm lãi của anh Đ, không chấp nhận phát mại một phần đất có nhà của anh Đ theo đề nghị của chị Q2. Theo đó tính đến ngày 25/6/2024 anh Đ, chị Q1 còn nợ Ngân hàng H các khoản như sau:

1- Đối với hợp đồng tín dụng số 2259:

Nợ gốc: 274.787.577 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 80.444.657 đồng.

Nợ lãi quá hạn đối với nợ gốc và lãi chậm trả lãi: 215.588.125 đồng.

Cộng: **570.790.359** đồng.

2- Đối với hợp đồng tín dụng số 5414:

Nợ gốc: 60.040.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 38.696.534 đồng.

Nợ lãi quá hạn đối với nợ gốc và lãi chậm trả lãi: 97.785.196 đồng.

Cộng: **196.521.730** đồng. Cộng nợ của hai hợp đồng là **767.312.089** đồng.

Ngân hàng H yêu cầu anh Nguyễn Văn Đ và chị Phạm Thị Q1 còn phải thanh toán khoản nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo thỏa thuận trong hai hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ mà hai bên đã ký kết kể từ sau ngày 25/6/2024 cho đến khi thanh toán xong;

Trường hợp anh Nguyễn Văn Đ và chị Phạm Thị Q1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 12 tại xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Q2. Qua xem xét, thẩm định diện tích đất tăng $5m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T1, chị Q2 có đổi đất cho hai hộ giáp ranh, trên phần đất các bên đổi cho nhau đã có công trình kiên cố, hiện các bên không có tranh chấp gì về mốc giới; anh T1, chị Q2 đã cam kết với Ngân hàng H đồng ý phát mại kể cả diện tích đất tăng so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp. Do vậy đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tại phiên tòa Ngân hàng H giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải bị đơn anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Anh xác định vợ chồng anh có ký hợp đồng tín dụng số 2259 ngày 23/5/2017 và hợp đồng tín dụng số 5414 ngày 06/11/2017 với Ngân hàng H – Chi nhánh tỉnh Hải Dương để vay số tiền gốc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Anh thừa nhận các điều khoản 2 bên thỏa thuận trong 2 hợp đồng như thời hạn vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi do chậm trả lãi; thời điểm trả gốc và lãi...số tiền gốc, lãi vợ chồng anh đã trả; số tiền gốc, lãi hiện còn nợ của hai hợp đồng như Ngân hàng H đã kê khai là đúng. Để đảm bảo cho khoản vay của hai hợp đồng trên thì vợ chồng em trai là anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị Q2 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 12, diện tích $241,4 m^2$ tại xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Tại phiên tòa, anh xác định ngày 10/6/2024 anh đã trả thêm 70.000.000 đồng tiền gốc cho hợp đồng tín dụng số 5414. Anh nhất trí đến ngày xét xử sơ thẩm vợ chồng anh còn nợ số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi do chậm trả lãi của cả hai hợp đồng là 767.312.089 đồng. Tuy nhiên, hiện nay việc kinh doanh của anh gặp rất nhiều khó khăn nên không có khả năng để thanh toán một lần toàn bộ gốc và lãi cho Ngân hàng H.

Đối với yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa số 142, tờ bản đồ số 12 tại xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Thị Q2), anh xác định, khi anh T1, chị Q2 ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng H thì trên đất chỉ có một nhà 2 tầng do vợ chồng anh T1 xây dựng trên một nửa đất; năm 2022, vợ chồng anh xây dựng một nhà 3 tầng trên phần đất còn lại. Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo theo cam kết trong hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng H và anh T1, chị Q2, anh nhất trí phát mại cả ngôi nhà 3 tầng do vợ chồng anh xây dựng trên đất.

Anh nhất trí với kết quả xem xét thẩm định do Tòa án nhân dân huyện B tổ chức. Kết quả thẩm định thì diện tích thửa đất tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5m², do gia đình anh đổi đất với các hộ liền kề là gia đình bà Phạm Thị T2 và gia đình bà Liu Thị H, khi đổi đất các gia đình chỉ trao đổi miệng, không qua chính quyền địa phương, việc đổi đất là tự nguyện, các bên đã sử dụng ổn định như hiện trạng không có tranh chấp gì về mốc giới. Anh không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nội dung các gia đình đổi đất cho nhau trong vụ án này. Sau này các gia đình sử dụng đất sẽ tự thống nhất giải quyết với nhau.

Hiện nay anh T1 đang lao động tại Hàn Quốc nhưng anh không biết địa chỉ cụ thể để cung cấp cho Tòa án. Anh vẫn thường xuyên liên lạc với anh T1, anh đã thông báo cho anh T1 biết việc Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu phát mại tài sản mà vợ chồng anh T1 đã ký với Ngân hàng H để bảo đảm hai khoản vay của anh.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-chị Nguyễn Thị Q2 trình bày:

Vợ chồng chị ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng H để bảo đảm cho hai khoản vay của anh Đ, chị Q1. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 12, diện tích 241,4 m² tại xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương mang tên vợ chồng chị. Nguồn gốc thửa đất trước đây là của bố mẹ anh T1 đã chuyển quyền sử dụng cho anh chị vào năm 2016, cùng năm đó, gia đình anh chị và gia đình bà H có thống nhất đổi - các một phần diện tích đất cho nhau, các bên có lập giấy tờ nhưng không thông qua các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau đó gia đình chị và gia đình bà H đã xây dựng công trình kiên cố trên phần diện tích đất đã đổi cho nhau đúng như hiện trạng đất mà cơ quan chuyên môn về xem xét thẩm định.

Tại thời điểm thế chấp, trên thửa đất chỉ có công trình là nhà 2 tầng do vợ chồng anh chị xây dựng gọn về một nửa thửa đất. Năm 2022, vợ chồng anh Đ xây dựng nhà 3 tầng trên phần diện tích đất còn lại. Quá trình xây dựng, vợ chồng anh Đ và gia đình bà T2, anh P, chị H có thống nhất đổi một phần diện tích đất ở phía sau nhà anh Đ, các bên chỉ trao đổi miệng chứ không lập văn bản giấy tờ gì. Vợ

chồng anh Đ và gia đình bà T2 cũng xây dựng công trình kiên cố trên phần đất đã đổi cho nhau. Việc anh Đ xây nhà và thỏa thuận đổi đất cho gia đình bà T2, vợ chồng chị hoàn toàn nhất trí.

Hiện nay anh T1 đang lao động tại Hàn Quốc không hợp pháp do đã trốn ra ngoài làm tự do, chị không biết địa chỉ của anh T1 nên không cung cấp được cho Tòa án. Chị và anh T1 vẫn thường xuyên liên lạc với nhau qua mạng xã hội. Anh T1 đã biết nội dung khởi kiện của Ngân hàng H đối với anh Đ, chị Q1 và yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của anh chị khi anh Đ, chị Q1 không trả được nợ. Anh chị sẽ cố gắng cùng vợ chồng anh Đ thanh toán nợ cho Ngân hàng H để không phải xử lý tài sản bảo đảm, trường hợp vợ chồng anh Đ không thanh toán được các khoản nợ cho Ngân hàng H và phải xử lý tài sản bảo đảm, anh chị đề nghị chỉ phát mại phần đất có nhà do vợ chồng anh Đ xây dựng, không phát mại phần đất và nhà do vợ chồng anh xây dựng; trường hợp yêu cầu của anh chị không được chấp nhận thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, chị không yêu cầu Tòa án xem xét quan hệ đổi đất giữa vợ chồng chị với vợ chồng bà H.

Tòa án đã làm việc với anh T1 thông qua ứng dụng Zalo video, anh T1 xác định không về Việt Nam tham gia tố tụng được, anh đã biết nội dung vụ kiện của Ngân hàng H với vợ chồng anh Đ và vợ chồng anh, anh uỷ quyền cho chị Q2 thay mặt anh tham gia tố tụng và nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, anh đề nghị giải quyết vắng mặt anh.

Bà Liu Thị H, ông Phạm Văn T3 xác định: Năm 2016 ông, bà có đổi một phần đất cho vợ chồng anh T1, mục đích để đất của hai bên vuông vắn, việc đổi đất có lập thành văn bản nhưng không làm thủ tục qua cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trên phần đất đổi hai bên đã xây dựng công trình kiên cố và hiện không có tranh chấp về mốc giới, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết việc đổi đất của hai bên. Gia đình bà có chứng kiến và nhất trí kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà đang do Quỹ tín dụng xã B quản lý.

Bà Phạm Thị T2, anh Trương Văn P, chị Vũ Thị H đều xác định có đổi đất khi vợ chồng anh Đ xây nhà 3 tầng nhưng hai bên không làm thủ tục qua cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau khi đổi đất các bên đã xây dựng công trình kiên cố trên phần đất đã đổi cho nhau và hiện không có tranh chấp về mốc giới, không đề nghị Tòa án xem xét về mối quan hệ đổi đất trong vụ án này. Gia đình bà có chứng kiến và nhất trí kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án.

Trường hợp Tòa án phát mại tài sản của vợ chồng anh T1 cũng không có ý kiến gì về phần đất đã đổi cho nhau.

Tại phiên tòa: Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương xác định việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thu thập chứng cứ, của những người tiến hành tố tụng và các đương sự đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Các Điều 116, 117, 280, 299, 303, 317, 318, 319, 324, 401 Bộ luật Dân sự; 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H - chi nhánh Hải Dương buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Q1 phải trả cho Ngân hàng Ngân hàng H - chi nhánh Hải Dương tổng số tiền gốc, lãi tính đến ngày **xét xử sơ thẩm ngày 25/6/2024 là 767.312.089 đồng.**

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Q1 không thanh toán số nợ gốc, nợ lãi nêu trên cho Ngân hàng H- chi nhánh Hải Dương thì tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp nêu trên sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc thu hồi nợ của ngân hàng.

Về chi phí thẩm định: Ngân hàng H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, không yêu cầu bị đơn phải chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Q1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Về tố tụng:

- Anh Nguyễn Văn T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xuất cảnh khỏi lãnh thổ Việt Nam lần cuối vào ngày 24/4/2022, chưa có thông tin nhập cảnh. Người thân thích của anh T1 xác định anh đã trốn ra ngoài lao động tự do, không biết địa chỉ của anh tại nước ngoài. Anh T1 thường xuyên liên lạc cho anh Đ, chị Q2 qua mạng xã hội và đã biết nội dung vụ án cũng như quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, nội dung các giấy triệu tập của Tòa án nhưng anh T1 không có mặt để tham gia tố tụng, tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định anh T1 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng thông qua người thân thích, anh vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2. Chị Q2, bà T2, bà H, ông T3, anh P, chị H vắng mặt có lý do. Tòa án vận dụng công văn 253/TANDTC - PC ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tối cao, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị

quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 1, 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

-Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Ngân hàng H và anh Đ, chị Q1 ký 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể: Hợp đồng số 2259 ngày 24/5/2017, số tiền giải ngân là: 500.000.000 đồng, mục đích vay: Đầu tư máy móc, thiết bị dây chuyền sản xuất, hai bên đều có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Hợp đồng số: 5414 ngày 07/11/2017, số tiền giải ngân là: 200.000.00 đồng, mục đích vay: mua sắm đồ nội thất gia đình. Tuy nhiên cả hai khoản vay này đều được bảo đảm bằng 01 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2259 ngày 23/5/2017 giữa Ngân hàng H với anh T1, chị Q2. Do vậy để thuận tiện cho việc giải quyết vụ án cũng như quá trình thi hành án và không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự nên Tòa án thụ lý chung trong vụ án dân sự theo thông báo thụ lý số 03/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B. Quá trình Tòa án nhân dân huyện B thu thập chứng cứ xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T1 xuất cảnh khỏi lãnh thổ Việt Nam trước ngày Tòa án nhân dân huyện B thụ lý vụ án nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện trả nợ gốc và các khoản lãi:

Hợp đồng tín dụng số 2259/17/HĐTDTDH-CN/100 ngày 23/5/2017, khế ước nhận nợ số 2259/17/HĐTDTDH-CN/100/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 24/5/2017 và Hợp đồng tín dụng số 5414/17MB/HĐTD ngày 06/11/2017, khế ước nhận nợ số 5414/17MB/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN ngày 07/11/2017 giữa bên cho vay là Ngân hàng H và bên vay là anh Đ, chị Q1 đều được các bên xác nhận việc giao kết hợp đồng là tự nguyện; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp các quy định tại Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, phía Ngân hàng H đã thực hiện đúng cam kết, giải ngân đủ số tiền là 700.000.000 đồng, đúng thời hạn theo nội dung 02 hợp đồng tín dụng. Bên vay là anh Đ, chị Q1 vi phạm nghĩa vụ về việc thanh toán nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi do chậm trả lãi, tính đến ngày 25/6/2024 anh Đ, chị Q1 mới trả cho hợp đồng tín dụng số 2259/17/HĐTDTDH-CN/100 số tiền là 296.774.090 đồng (trong đó: nợ gốc là 225.212.423 đồng, lãi trong hạn là 69.469.316 đồng, lãi quá hạn là 2.092.351 đồng) và hợp đồng tín dụng số 5414/17MB/HĐTD số tiền là 165.441.747 đồng (trong đó: nợ gốc là 139.960.000 đồng, lãi trong hạn là 24.583.182 đồng, lãi quá hạn là 898.565 đồng).

Ngân hàng H khởi kiện buộc bị đơn phải thanh toán tổng số nợ tính đến hết

ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/6/2024) là:

1- Đối với hợp đồng tín dụng số 2259:

Nợ gốc: 274.787.577 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 80.444.657 đồng.

Nợ lãi quá hạn đối với nợ gốc và lãi chậm trả lãi: 215.558.125 đồng.

Cộng: **570.790.359** đồng.

2- Đối với hợp đồng tín dụng số 5414:

Nợ gốc: 60.040.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 38.696.534 đồng.

Nợ lãi quá hạn đối với nợ gốc và lãi chậm trả lãi: 97.785.196 đồng.

Cộng: **196.521.730** đồng. Cộng nợ của hai hợp đồng là **767.312.089** đồng.

Xét thấy: Các bên giao kết hợp đồng tín dụng thống nhất về số liệu nợ Ngân hàng H cung cấp, Ngân hàng H tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi suất phạt do chậm trả lãi trên cơ sở thoả thuận của hai bên phù hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP TANDTC, do vậy có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H về thu hồi nợ gốc và các khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 116; 117, 280, 466 Bộ luật Dân sự đồng thời không có cơ sở để chấp nhận đề nghị giảm lãi của phía bị đơn.

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Hợp đồng thế chấp số 2259 ngày 23/5/2017 giữa Ngân hàng H và anh T1, chị Q2; tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 12 tại xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/5/2016 mang tên anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Q2.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Về đất: Khi thế chấp, thửa số 142, tờ bản đồ số 12; diện tích 241,4m²; Theo đo vẽ hiện trạng diện tích là 246,4m² (tăng 5m²) do gia đình anh T1 đổi đất với gia đình bà H và gia đình bà T2; việc đổi đất của các bên là tự nguyện, các bên đã sử dụng ổn định – xây dựng công trình kiên cố, không có tranh chấp gì về mốc giới; Về công trình trên đất: Khi thế chấp trên đất có một nhà 2 tầng do vợ chồng anh T1 xây dựng; năm 2022, vợ chồng anh Đ, chị Q1 đã xây dựng thêm một nhà 3 tầng trên phần đất còn lại của thửa. Quan điểm của anh Đ, chị Q1 đồng ý để xử lý cả ngôi nhà do vợ chồng anh chị xây dựng trên đất.

Hợp đồng thế chấp có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm, tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh T1, chị Q2 và thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh T1, vợ chồng anh Đ. Ngoài ra anh T1, chị Q2 còn ký cam kết thế chấp phần

diện tích chưa hợp lệ đảm bảo khoản vay cho anh Đ, chị Q1 “*Khi xử lý tài sản, nếu diện tích đất, diện tích xây dựng được thế chấp thay đổi vì bất cứ lý do gì (lớn hơn hoặc nhỏ hơn so với diện tích đất, diện tích xây dựng trong hợp đồng thế chấp hoặc cam kết này), Ngân hàng H hoặc cơ quan có thẩm quyền có toàn quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp (cả phần diện tích vượt quá) để thu hồi nợ. Bên thế chấp không thể nêu ra lý do nêu trên để giữ lại 1 phần tài sản thế chấp hoặc ngăn cản Ngân hàng H xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ*”; Vợ chồng anh T1 và vợ chồng bà H, gia đình bà T2 không có tranh chấp gì về việc đổi đất, các bên đã sử dụng ổn định phần đất đã đổi cho nhau và đều không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết quan hệ đổi đất. Các bên đổi đất đã xác lập mốc giới mới theo đúng kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án.

Xét thấy các bên không có tranh chấp về điều khoản của hợp đồng thế chấp, về tài sản bảo đảm, phạm vi bảo đảm, nghĩa vụ bảo đảm. Do anh Đ, chị Q1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu của Ngân hàng H về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mang tên anh T1, chị Q2 như kết quả đo đạc hiện trạng là có căn cứ, được chấp nhận phù hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 của hợp đồng thế chấp và phù hợp các Điều 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 429 Bộ luật Dân sự. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ các chi phí cần thiết cho việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán cho khoản nợ của bị đơn tại Ngân hàng H, nếu thiếu thì bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ trên, nếu thừa sẽ được trả lại cho bị đơn.

Quỹ tín dụng nhân dân xã B xác định vợ chồng bà H có vay số tiền 70.000.000 đồng không có bảo đảm tại quỹ; vợ chồng bà H tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 12 mang tên bà H, ông T3 để quỹ tín dụng quản lý. Do không phát sinh quyền và nghĩa vụ của quỹ tín dụng đối với thửa đất mang tên bà H, ông T3 nên Quỹ tín dụng từ chối tham gia tố tụng trong vụ án do Ngân hàng H khởi kiện. Do vậy Hội đồng xét xử xác định Quỹ tín dụng nhân dân xã B không có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí đối với phần nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn;

Về chi phí thẩm định: Ngân hàng H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, không yêu cầu bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 116; 117, 280, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 429, 466 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước; Nghị

quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1, 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 H.

1- Buộc anh Nguyễn Văn Đ và chị Phạm Thị Q1 phải thanh toán cho Ngân hàng H số nợ gốc và các khoản lãi của hai hợp đồng tín dụng tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm (25/6/2024) là **767.312.089** đồng (trong đó nợ của Hợp đồng tín dụng số 2259: 570.790.359 đồng; nợ của Hợp đồng tín dụng số 5414: 196.521.730 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (25/6/2024) cho đến khi thi hành án xong, anh Đ, chị Q1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hai hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

2- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, anh Đ và chị Q1 không thực hiện nghĩa vụ trả số nợ nêu trên thì Ngân hàng H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 12 tại xã B, huyện B, tỉnh Hải Dương (từ điểm A7, A9, A1, A2, A3, A4, A5, A7 – sơ đồ kèm theo bản án); ngày 09/5/2016 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Q2.

3- Về án phí: Anh Nguyễn Văn Đ và chị Phạm Thị Q1 phải chịu 34.692.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng H 16.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0002291 ngày 21/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Hải Dương.

4- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Quyên