

Bản án số: 02/2023/KDTM- ST  
Ngày 17 tháng 7 năm 2023  
“*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH TƯỜNG, TỈNH VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hải  
*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phan Duy Lục

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương

**-Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Oanh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:** Ông Tạ Việt Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2023/TLST-KDTM ngày 21 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2023/QĐXXST-KDTM ngày 22 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; Địa chỉ: Số 198 Trần Quang Khải, phường L, quận H, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lã Thị H - Chức vụ: Phó giám đốc khối xử lý nợ Ngân hàng TMCP Đ; Người được ủy quyền lại: Ông Trần Minh N, sinh năm 1991 - Chức vụ Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP Đ (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Ngọc V, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982 (vợ ông V); Cùng địa chỉ: Thôn A, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1983 và bà Lê Thị Hồng V, sinh năm 1984; ông Nguyễn Tuấn Đ, sinh năm 1986; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (Đều có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V và bà N: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1983 và bà Lê Thị Hồng V, sinh năm 1984; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 01 năm 2023 và những lời khai tiếp theo tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh N trình bày: Ngày 24/02/2022 ông Lê Ngọc V cùng vợ là bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng TMCP Đ (Seabank) (nay gọi tắt là Ngân hàng) có ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2205200232/HDTD/VPA-LNV và khế ước nhận nợ số REF2205200232 ngày 23/02/2022 với nội dung thỏa thuận: Ngân hàng cho ông V và bà N vay số tiền 2.800.000.000đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng, thời hạn cho vay tối đa của mỗi khoản vay trong hạn mức tín dụng không quá 06 tháng, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 7,99%/năm, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả lần đầu tiên là ngày 25/3/2022, gốc trả vào cuối kỳ là ngày 22/8/2022. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn) bằng 150%, mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho khách hàng vay số tiền 2.800.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ ngày 25/02/2022.

Ngoài ra, ngày 25/01/2022 ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N có làm đơn đề nghị vay vốn và kèm Hợp đồng tín dụng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng với số tiền hạn mức là 100.000.000 đồng. Ngân hàng đã đồng ý và giải ngân số tiền 100 triệu đồng gốc cho việc mở thẻ VISA của ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N. Như vậy tổng cộng Ngân hàng đã cho ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N vay tổng số tiền gốc là 2.900.000.000đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay nói trên, ông Nguyễn Ngọc B đã thế chấp Quyền sử dụng thửa đất số 677, tờ bản đồ số 15 diện tích 263,9 m<sup>2</sup> ở thôn Trung Hậu, xã Tề Lỗ, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 896988 ngày 31/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Ngọc B và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2205200232/HĐTC/VPA-

LNV ngày 24/02/2022, đã được công chứng số 653 ngày 24/02/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Minh H và các văn bản cam kết về tài sản của ông B, bà V ngày 24/02/2022. Quá trình thực hiện Hợp đồng ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N đã trả nợ được số tiền 100.040.228 đồng trong đó 8.096.341 đồng gốc và 91.943.887 đồng tiền lãi trong đó lãi trong hạn là 91.939.726 đồng và lãi quá hạn 4.161 đồng. Do ông V và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 22/8/2022 nên khoản vay của ông V và bà N đã chuyển sang nợ quá hạn.

Tính đến hết ngày 16/7/2023 ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N còn nợ ngân hàng tổng số tiền là: 3.258.875.864 đồng (bao gồm: 2.891.903.659 đồng nợ gốc; 17.162.082 nợ lãi trong hạn và 349.810.123 đồng nợ lãi quá hạn).

Nay Ngân hàng đề nghị ông V, bà N phải trả số tiền tính đến hết ngày 16/7/2023 là 3.258.875.864 đồng (bao gồm: 2.891.903.659 đồng nợ gốc; 17.162.082 nợ lãi trong hạn và 349.810.123 đồng nợ lãi quá hạn).

Buộc ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, thẻ tín dụng kể từ ngày 17/7/2023 cho tới khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đối với tài sản thế chấp: Tại thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Ngọc B thì gia đình ông B, bà V không có tranh chấp gì với các hộ xung quanh liền kề. Đối với tài sản là công trình xây dựng gồm một phần diện tích nhà xây 02 tầng và công trình xây dựng khác có xây lẫn sang một phần diện tích đất của ông Nguyễn Tuấn Đ (em trai của ông Nguyễn Ngọc B), toàn bộ tài sản nằm ngoài phần diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngân hàng chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích 263,9 m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Ngọc B.

Trường hợp ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại, xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Tài sản thế chấp bao gồm: 01 quyền sử dụng và tài sản gắn liền với thửa đất số 677, tờ bản đồ số 15, diện tích 263,9 m<sup>2</sup> ở thôn Trung Hậu, xã Tề Lỗ, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên ông Nguyễn Ngọc B. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N vẫn

phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay.

Tại phiên tòa bị đơn ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2023 và quá trình làm việc tại Tòa án ông V và bà N đều trình bày: Vợ chồng ông bà có đăng ký kinh doanh chăn nuôi bò sữa, vợ chồng ông bà có ký Hợp đồng cho vay hạn mức số REF2205200232/HĐTD/VPA-LNV 24/02/2022 với Ngân hàng, nội dung thỏa thuận là Ngân hàng cho ông bà vay khoản tiền 2.800.000.000 đồng để kinh doanh, ngoài ra vợ chồng ông bà còn ký Hợp đồng vay thẻ tiêu dùng số tiền 100 triệu đồng của Ngân hàng TMCP Đ. Như vậy tổng cộng vợ chồng ông bà đã vay của Ngân hàng số tiền gốc là 2.900.000.000 đồng. Thực tế là ông bà vay hộ vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B và bà Lê Thị Hồng V (vì bà V là em gái của ông V) để ông B và bà V là người trực tiếp sử dụng vốn vay, hàng tháng vợ chồng ông B nộp tiền trả lãi và gốc cho Ngân hàng thông qua chuyển khoản tiền vào tài khoản của ông bà, sau đó Ngân hàng tự trừ tiền lãi và gốc.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng ông B có thể chấp tài sản bao gồm: Thửa đất số 677, tờ bản đồ số 15, diện tích 263,9m<sup>2</sup> đất tại xã Tề Lỗ, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 31/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Ngọc B. Thực tế vợ chồng ông bà chỉ là người đứng ra vay hộ vợ chồng ông B nên vợ chồng ông B đã đứng ra thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay đó. Tài sản gắn liền với thửa đất có các công trình xây dựng 02 tầng và công trình phụ. Toàn bộ tài sản thế chấp là của vợ chồng anh B và vẫn giữ nguyên hiện trạng. Việc ký hợp đồng tín dụng là do vợ chồng ông bà đã ký hợp đồng một cách tự nguyện. Đến nay ông bà còn nợ của Ngân hàng tổng số gốc và lãi theo như cách tính của Ngân hàng là đúng, ông bà không có ý kiến thắc mắc gì. Quá trình vay cho đến nay ông bà không có khả năng thanh toán trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký vì lý do kinh doanh khó khăn. Nay Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà trả nợ gốc và lãi. Quan điểm của ông bà đề nghị Tòa án cho ông bà được trả nợ dần và ông bà yêu cầu vợ chồng ông B và bà V đứng ra trả nợ thay cho ông bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc B và bà Lê Thị Hồng V trình bày: Vợ chồng ông bà là em gái và em rể của anh Lê Ngọc V, do cần vốn làm ăn nên ông bà có nhờ vợ chồng ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N đứng ra ký hợp đồng tín dụng và thế tín dụng để vay tổng số tiền 2.900.000.000 đồng gốc theo như vợ chồng ông V và Ngân hàng đã trình bày là

đúng. Thực tế là do vợ chồng ông bà sử dụng toàn bộ vốn vay, vợ chồng ông V không sử dụng, hàng tháng ông bà chuyển khoản vào tài khoản của ông V để trả lãi cho Ngân hàng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nói trên thì ông Nguyễn Ngọc B có thể chấp tài sản bao gồm: Thửa đất số 677, tờ bản đồ số 15, diện tích 263,9m<sup>2</sup> đất tại xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 896988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 31/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Ngọc B cùng với tài sản gắn liền với đất bao gồm có các công trình xây dựng nhà ở 02 tầng và công trình phụ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2205200232/HĐTC/VPA-LNV ngày 24/02/2022 và các văn bản cam kết về tài sản của ông B và bà V ngày 24/02/2023. Toàn bộ tài sản thế chấp là vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi thế chấp. Việc ký hợp đồng thế chấp và các văn bản cam kết là do ông bà ký một cách tự nguyện. Đến nay ông bà còn nợ của Ngân hàng tổng số gốc và lãi theo như cách tính của Ngân hàng là đúng, ông bà không có ý kiến thắc mắc gì. Vợ chồng ông bà đứng ra nhận trách nhiệm trả nợ thay cho vợ chồng ông V và bà N. Quá trình vay cho đến nay ông bà không có khả năng thanh toán trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng vì lý do kinh doanh khó khăn nên ông bà đề nghị Ngân hàng để cho ông bà trả nợ dần. Nếu Ngân hàng không đồng ý cho ông bà trả nợ dần thì ông bà đồng ý giao lại tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý, thu hồi nợ nhưng ông bà đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi phạt quá hạn và không tính lãi suất quá hạn của khoản vay kể từ ngày 17/7/2023 trở đi. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp ông bà đề nghị chỉ xử lý phần tài sản nằm trong phạm vi diện tích đất mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trừ đi phần diện tích đất lối cổng đi vì ông đã hiến đất để làm đường, đối với tài sản xây dựng trên diện tích đất đứng tên ông Nguyễn Tuấn Đ là em trai của ông bà thì trả lại cho ông Nguyễn Tuấn Đ sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn Đ trình bày: ông là em trai của ông Nguyễn Ngọc B, ông có thửa đất thổ cư số 678, tờ bản đồ số 15 diện tích 263,7 m<sup>2</sup> ở thôn T, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông là Nguyễn Tuấn Đ, thửa đất của ông nằm liền kề với thửa đất của ông B, vì là hai anh em trai nên khi ông B làm nhà xây hai tầng thì anh em có thỏa thuận để ông B xây nhà trên cả phần diện tích đất đứng tên ông vì lý do ông B là anh trai cả, việc làm nhà là để bố mẹ ở cùng với vợ chồng ông B, Việc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B vay tiền và thế chấp tài sản cho Ngân hàng như thế nào thì ông không rõ vì ông không vay tiền,

không sử dụng vốn vay cùng ông B. Nay Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà Việt Nga trả nợ, có liên quan đến tài sản thế chấp của ông Nguyễn Ngọc B đã xây trên phần diện tích của ông. Quan điểm của ông đề nghị vợ chồng ông V và vợ chồng ông B trả nợ Ngân hàng, không liên quan đến ông, tuy nhiên nếu trường hợp không thanh toán trả nợ cho Ngân hàng mà Ngân hàng phải xử lý tài sản thế chấp của ông B thì ông yêu cầu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của ông B, còn lại quyền sử dụng đất của ông thì ông không đồng ý cho Ngân hàng xử lý vì đó là tài sản của ông, tài sản trên đất của ông B làm trên phần diện tích đất đứng tên ông B thì Ngân hàng xử lý theo quy định pháp luật. Ông yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất đứng tên ông.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án. Tại phiên tòa Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử đã tiến hành theo đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Để làm rõ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập thêm tài liệu liên quan đến Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất thế chấp trong quá trình Ngân hàng cho vay vốn ngày 24/02/2022, các đương sự có được ký vào biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản thế chấp không. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường không phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn không đồng ý với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát vì lý do: Theo quy định của Ngân hàng khi cho vay vốn có thẩm định tài sản thế chấp thông qua Chứng thư thẩm định giá, sau đó Ngân hàng và người thế chấp sẽ thỏa thuận với nhau về giá trị tài sản thế chấp, văn bản thỏa thuận giá có chữ ký của bên thế chấp, Ngân hàng đã nộp các tài liệu bao gồm Chứng thư thẩm định và văn bản thỏa thuận về giá cho Tòa án kèm theo đơn khởi kiện. Đối với hiện trạng tài sản thế chấp là do bên thế chấp đã cam kết chịu trách nhiệm với cam kết về tài sản là thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn là ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc B. Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn là đúng quy định pháp luật.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng TMCP Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N phải trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2205200232/HDTD/VPA-LNV ngày 24/02/2022 và thẻ tín dụng cấp ngày 25/01/2022 giữa ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng, vợ chồng ông V có đăng ký kinh doanh hộ gia đình do ông Lê Ngọc V đứng tên đại diện hộ gia đình, tại thời điểm khởi kiện và thụ lý vụ án ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N có hộ khẩu thường trú tại xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Do đó quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng về thẩm quyền.

[3]. Về nội dung vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất xác định, ngày 24/02/2022 giữa Ngân hàng và vợ chồng ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị N đã ký hợp cho vay theo hạn mức số REF2205200232/HDTD/VPA-LNV, khế ước nhận nợ số REF2205200232/lần 01 ngày 25/02/2022 và thẻ tín dụng ngày 25/01/2022, ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N đều ký bên vay tiền, theo đó Ngân hàng đã cho cho vợ chồng ông V, bà N vay đủ số tiền 2.900.000.000đồng gốc theo đúng thỏa thuận. Thời hạn, mục đích vay và lãi suất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ cho toàn bộ khoản vay của vợ chồng ông V, bà N thì ông Nguyễn Ngọc B đã có thể chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 677, tờ bản đồ số 15, diện tích 263,9 m<sup>2</sup> ở thôn T, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc, đất đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 31/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Ngọc B cùng tài sản gắn liền với đất theo Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2205200232/HĐTC/VPA-LNV ngày 24/02/2022 và các văn bản cam kết về tài sản của vợ chồng ông B và bà V ngày 24/02/2022, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng số 653 ngày 24/02/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Minh Hiền.

Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ ngày ký kết. Tài sản bảo đảm đã được công nhận quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp, sau khi thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên việc thế chấp là hoàn toàn hợp pháp. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông V và bà N đã trả nợ cho Ngân hàng được số tiền 100.040.228 đồng trong đó 8.096.341 đồng gốc và 91.943.887 đồng tiền lãi trong đó lãi trong hạn là 91.939.726 đồng và lãi quá hạn 4.161 đồng. Do ông V và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 22/8/2022 nên khoản vay của ông V và bà N đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến hết ngày 16/7/2023 ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N còn nợ ngân hàng tổng số tiền là: 3.258.875.864 đồng (bao gồm: 2.891.903.659 đồng nợ gốc; 17.162.082 nợ lãi trong hạn và 349.810.123 đồng nợ lãi quá hạn).

Do ông V và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và đúng quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Xét thấy tại Bảng kê tính lãi đối với khoản vay của ông V, bà N do Ngân hàng cung cấp, việc xác định nợ gốc còn lại, cách tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn của Ngân hàng phù hợp với lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay theo hạn mức, khế ước nhận nợ và phù hợp với các quy định của pháp luật tại từng thời điểm tính lãi suất. Do vậy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên cần được chấp nhận. Việc bị đơn và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B cho rằng khoản vay trên là bị đơn vay hộ vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B nên để vợ chồng ông B trả nợ là không phù hợp bởi lẽ trong các Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ và thẻ tín dụng là do vợ chồng ông V, bà N đều ký bên vay tiền nên trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng là của ông V, bà N, còn giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông B cho vay là giữa cá nhân cho nhau vay, khi nào xảy ra tranh chấp, các bên có yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác. Vợ chồng ông V và bà N xin được trả nợ dần nhưng Ngân hàng không đồng ý nên yêu cầu của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về yêu cầu tính lãi quá hạn của Ngân hàng là phù hợp với Điều 468 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, do vậy cần buộc ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, thẻ tín dụng kể từ ngày 17/7/2023 cho tới khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B đề nghị miễn toàn bộ lãi phạt quá hạn và tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 17/7/2023 trở đi nhưng Ngân hàng không đồng ý nên yêu cầu của vợ chồng ông B, bà V không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với tài sản thế chấp: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp ngày 17/4/2023 xác định quyền sử dụng thửa đất số 677, tờ bản đồ số 15, diện tích 263,9m<sup>2</sup> đất tại xã Tề Lỗ, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc B, tuy nhiên tài sản trên đất có 01 nhà xây 02 tầng có diện tích là 523,3m<sup>2</sup>, 01 phần mái nhựa trước cửa nhà diện tích 23,9 m<sup>2</sup> và 01 nhà để xe lợp mái tôn diện tích 24,4 m<sup>2</sup>. Hiện trạng tài sản trên đất đã xây lán sang thửa đất số 678, tờ bản đồ số 15 đứng tên ông Nguyễn Tuấn Đ (em trai của ông Nguyễn Ngọc B) diện tích 129,9 m<sup>2</sup> (có sơ đồ chi tiết kèm theo). Tuy nhiên khi thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B đã có văn bản cam kết toàn bộ tài sản thế chấp là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc B, không có tranh chấp gì với ai, do vậy tài sản gắn liền với đất có xây chồng lán trên diện tích 02 thửa đất là lỗi thuộc về người thế chấp tài sản, mặt khác giữa anh Nguyễn Tuấn Đ và anh Nguyễn Ngọc B không xảy ra tranh chấp gì về tài sản trên đất, nhà xây hai tầng nói trên là do vợ chồng ông B xây dựng, ông Đ chỉ có quyền sử dụng đất, do vậy trong trường hợp ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại, xử lý tài sản thế chấp bao gồm: 01 quyền sử dụng và tài sản gắn liền với thửa đất số 677, tờ bản đồ số 15, diện tích 263,9 m<sup>2</sup> ở thôn Trung Hậu, xã Tề Lỗ, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CP 896988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 31/01/2019 cho ông Nguyễn Ngọc B. Đối với tài sản là công trình xây dựng nằm ngoài phần diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại phiên tòa ông B và bà V đều khẳng định về tài sản thế chấp do ông bà tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng, ông bà không có thắc mắc gì về tài sản thế chấp, nếu phải xử lý tài sản thế chấp thì ông bà nhất trí đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản theo diện tích đo

hiện trạng quyền sử dụng nằm trong phạm vi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đứng tên anh B. Xét thấy yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu Ngân hàng cung cấp biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản thế chấp trong quá trình cho vay ngày 24/02/2022 có chữ ký của đương sự không. Xét thấy khi khởi kiện Ngân hàng đã nộp các tài liệu chứng cứ là Chứng thư thẩm định giá, sơ đồ bất động sản thẩm định giá và văn bản thỏa thuận về giá. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho biết không có tài liệu gì khác, tại văn bản thỏa thuận về giá lập ngày 24/02/2022 có ghi rõ về hiện trạng tài sản có ngôi nhà xây hai tầng để ở, các thành viên đang sinh sống bao gồm vợ chồng ông B và hai con chung. Tại các văn bản cam kết về tài sản ông B và bà V đều cam kết đó là tài sản của ông B. Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát.

[4]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng đã nộp 5.000.000đ tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại số tiền này cho ngân hàng, xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Ngân hàng không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Cụ thể số tiền bị đơn phải trả Ngân hàng là 3.258.875.864 đồng nên án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm phải chịu là  $72.000.000đ + 2\% \times 1.258.875.864đ = 97.177.517$  đồng (được làm tròn là 97.177.000đồng).

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 280, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 325, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017); 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 lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đối với ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 16/7/2023 là 3.258.875.864 đồng (bao gồm: 2.891.903.659 đồng nợ gốc; 17.162.082 nợ lãi trong hạn và 349.810.123 đồng nợ lãi quá hạn).

Kể từ ngày 17/7/2023 ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số REF2205200232/HDTD/VPA-LNV ngày 24/02/2022, khế ước nhận nợ số REF2205200232/lần 01 và thẻ tín dụng ngày 25/01/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N không thanh toán số nợ gốc, nợ lãi nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2205200232/HĐTC/VPA-LNV ngày 24/02/2022 sẽ được xử lý theo Hợp đồng thế chấp trong phạm vi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 896988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 31/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Ngọc B để đảm bảo thu hồi nợ. Phần tài sản thế chấp và công trình xây dựng trên đất được xử lý nằm trong diện tích 262,6 m<sup>2</sup> của thửa đất số 677, tờ bản đồ số 15 ở thôn Trung Hậu, xã Tề Lỗ, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Ngọc B được được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1 (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

3. Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (nếu có) không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 5.000.000đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp.

5. Về án phí: Ông Lê Ngọc V và bà Nguyễn Thị N phải chịu 97.177.517 đồng (được làm tròn là 97.177.000đồng) án phí kinh doanh sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.000.000

đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng chẵn) theo biên lai thu số 0005920 ngày 21/02/2023 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. 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 được giao bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện Vĩnh Tường;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Hải**