

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BA ĐỒN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 13/2024/DS-ST
Ngày: 26 - 7 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Anh Đức

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Thanh Diện và bà Trần Thị Ngọc Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Như Bình - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Trần Quốc Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2023/TLST-TCDS ngày 05 tháng 12 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXXST-TCDS ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: T, số A T, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hà Thanh H - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B;

Người đại diện theo uỷ quyền lại tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị T1, Phó trưởng Phòng quản lý rủi ro Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: Số C Q, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng N, sinh năm 1952 và bà Mai Thị H1, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- Ngày 17/10/2019, Ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 đã ký với Ngân hàng TMCP Đ (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10331490/HĐTD với số tiền vay 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*); thời hạn vay: 84 tháng; mục đích: thanh toán tiền mua trang thiết bị gia đình. Ngày 17/10/2019, ông N và bà H1 đã rút vốn vay số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 12/4/2024, ông N và bà H1 đã trả nợ tổng số tiền 300.161.260 đồng (Trong đó: gốc 191.000.000 đồng; lãi 108.867.753 đồng; phí trả chậm 293.507 đồng). Dư nợ của khoản vay trên tạm tính đến ngày 12/4/2024 là: 370.585.316 đồng (Trong đó: nợ gốc 309.000.000 đồng; nợ lãi 59.765885 đồng; phí trả chậm 1.819.431 đồng).

- Ngày 29/09/2021, ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 đã ký với Ngân hàng TMCP Đ Hợp đồng tín dụng số 01/2021/10331490/HĐTD với số tiền vay 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*); thời hạn vay: 11 tháng; mục đích: thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng sửa chữa nhà ở. Ngày 29/09/2021, ông N và bà H1 đã rút vốn vay số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 12/4/2024, ông N và bà H1 đã trả nợ tổng số tiền 14.641.096 đồng (Trong đó: gốc 0 đồng; lãi 14.641.096 đồng; phí trả chậm 0 đồng). Dư nợ của khoản vay trên tạm tính đến ngày 12/4/2024 là: 238.926.070 đồng (Trong đó: nợ gốc 200.000.000 đồng; nợ lãi 25.950.685 đồng; phí trả chậm 12.975.385 đồng).

- Ngày 29/12/2021, ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 đã ký với Ngân hàng TMCP Đ Hợp đồng tín dụng số 01/2021/10331490/HĐTD với số tiền vay 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*); thời hạn vay: 08 tháng; mục đích: thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng sửa chữa nhà ở. Ngày 29/12/2021, ông N và bà H1 đã rút vốn vay số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*). Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 12/4/2024, ông N và bà H1 đã trả nợ tổng số tiền 10.401.917 đồng (Trong đó: nợ gốc 9.900.000 đồng; nợ lãi 501.917 đồng; phí trả chậm 0 đồng). Dư nợ của khoản vay trên tạm tính đến ngày 12/4/2024 là: 1.279.572 đồng (Trong đó: nợ gốc 100.000 đồng; nợ lãi 796.603 đồng; phí trả chậm 382.969 đồng).

Tổng dư nợ của các khoản vay trên tạm tính đến ngày 12/4/2024 là: 610.790.958 đồng (*Sáu trăm mười triệu bảy trăm chín mươi nghìn chín trăm năm mươi tám đồng*); trong đó: nợ gốc là 509.100.000 đồng, nợ lãi là 86.513.173 đồng và phí quá hạn là 15.177.785 đồng.

- Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của mình, ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 đã sử dụng các tài sản hợp pháp của mình để thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10331490/HĐBĐ ngày 11 tháng 10 năm 2017; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2017/10331490/HĐTC ngày 11 tháng 10 năm 2017. Tài sản thế chấp là 01 Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 938302, số vào sổ cấp GCN: H.00051 do UBND huyện Q cấp ngày 22/04/2008 cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N và bà H1 đã không thực hiện đúng các thỏa thuận, cam kết tại các Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B và để phát sinh nợ quá hạn vào ngày 15/06/2022, với tổng dư nợ của các khoản vay trên tạm tính đến ngày 12/4/2024 là 610.790.958 đồng (*Sáu trăm mười triệu bảy trăm chín mươi nghìn chín trăm năm mươi tám đồng*); trong đó: nợ gốc là 509.100.000 đồng, nợ lãi là 86.513.173 đồng và phí quá hạn là 15.177.785 đồng.

- Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần gửi Thông báo, làm việc nhưng ông N, bà H1 không trả được nợ theo cam kết. Do đó, Ngân hàng thực hiện thủ tục khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn để yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 phải thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và phí cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B, Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B đề nghị Tòa án tuyên xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết dư nợ vay thì ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng.

Tại bản tự khai, bị đơn trình bày: nhất trí như ý kiến phía nguyên đơn trình bày về quá trình vay nợ theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết với Ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng đã thanh toán một phần khoản nợ và hiện còn nợ số tiền như Ngân hàng trình bày là đúng. Vì điều kiện kinh tế của gia đình còn khó khăn, chưa đủ khả năng để thanh toán toàn bộ số nợ một lần cho Ngân hàng nên ông bà có nguyện vọng xin được trả nợ dần theo từng đợt cho đến khi hết nợ.

Tòa án tổ chức xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ông Hoàng n và bà Mai Thị H1 thế chấp với Ngân hàng, kết quả như sau:

Hiện trạng đất ông N và bà H1 đang sử dụng có diện tích 139m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 938302, số vào sổ cấp GCN: H.00051 do UBND huyện Q cấp ngày 22/04/2008 cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 tại thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, Quảng Bình có diện tích 80m². Như vậy, diện tích thực tế của thửa đất tăng 59m² so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo xác nhận của Hội đồng thẩm định, phần diện tích tăng thêm 59m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với tài sản gắn liền với thửa đất (Thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, Quảng Bình) có 01 ngôi nhà cấp IV; xây dựng năm 1990, tường xây bao quanh, tô trát hoàn chỉnh, nền lát gạch, diện tích 80m², xây dựng trên phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với tài sản trên hiện trạng sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: 01 sàn mát, xây dựng năm 2017, trụ bằng bê tông cốt thép, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, nền đóng gạch, có diện tích 59m²; 01 công nhà xây liền với hàng rào phía Nam và phía Đông, kết cấu bằng bê tông cốt thép, mái lợp ngói.

Đối với thửa đất cấp cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cung cấp hồ sơ cấp đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1, thể hiện: thửa đất số 216, tờ bản đồ số 4, được cấp đổi quyền sử dụng đất năm 2008 gồm Giấy chứng nhận số G 626324 cấp ngày 14/7/1995 mang tên ông Hoàng N, Đơn đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Hoàng N, Đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng N và bà Mai Thị H1, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngoài ông N và bà H1, không còn có ai là thành viên hộ gia đình.

Tại UBND xã Q, thị xã B xác định: thửa đất số 216, tờ bản đồ số 4, số phát hành G626324, ký cấp ngày 14/7/1995 mang tên chủ sử dụng đất là ông Hoàng N; nguồn gốc thửa đất: công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Năm 2007, ông Hoàng N làm thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất thành hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1, thực tế thửa đất này mang tên ông Hoàng N và bà Mai Thị H1, không liên quan đến các thành viên hộ gia đình. Lý do vì năm 1995 cấp cho ông Hoàng N, đến năm 2008 thì cấp cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1. Sổ mục kê lưu trữ tại UBND xã được Sở T3 ký ngày 03/10/2017 thì ngoài ông Hoàng N và bà Mai Thị H1, trong sổ mục kê không còn ai khác.

Tại Biên bản lấy lời khai ông N và bà H1 xác định có 03 người con gồm: anh Hoàng N1, sinh năm 1984; anh Hoàng P, sinh năm 1986 và anh Hoàng P1, sinh năm 1990. Trong đó anh Hoàng N1 chuyển khẩu vào miền N sinh sống từ năm 2002, anh Hoàng P và anh Hoàng P1 đi làm ăn từ năm 2010 và 2011 tại tỉnh Hà Tĩnh. Thửa đất mang tên của ông N và bà H1, không còn thành viên nào khác.

Tại phiên tòa:

- Các đương sự thỏa thuận với nhau vấn đề sau: về khoản nợ, phương án trả nợ, xử lý tài sản thế chấp, chi phí tố tụng.

- Không thỏa thuận được với nhau về án phí: ông N và bà H1 không chịu nộp thay phần án phí cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông N và bà H1 chịu toàn bộ án phí.

- *Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

+ Về thủ tục tố tụng: kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào nội dung các hợp đồng mà các bên tham gia ký kết và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì việc xác định mối quan

hệ tranh chấp là đúng quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

+ Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận, tuy nhiên tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về khoản nợ, phương án trả nợ, xử lý tài sản thế chấp, chi phí tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về các vấn đề này.

+ Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí. Tuy nhiên bị đơn thuộc đối tượng người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên đề nghị hội đồng xét xử căn cứ điểm đ Điều 12 Nghị quyết 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” để miễn án phí cho bị đơn. Ngân hàng không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, yêu cầu của nguyên đơn, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: tranh chấp giữa Ngân hàng với ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 phát sinh từ việc thực hiện các Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10331490/HĐTD, ngày 17/10/2019; Hợp đồng tín dụng số 01/2021/10331490/HĐTD ngày 29/9/2021; Hợp đồng tín dụng số 01/2021/10331490/HĐTD ngày 29/12/2021. Bị đơn trong vụ án không có đăng ký kinh doanh và không có mục đích lợi nhuận khi giao kết hợp đồng nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là tranh chấp dân sự, thuộc trường hợp “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 cư trú tại thị xã B, tỉnh Quảng Bình; căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

- Thời hiệu Ngân hàng khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ tạm tính đến ngày 26/7/2024 với số tiền 621.808.980 đồng (Sáu trăm hai mươi một triệu tám trăm linh tám nghìn chín trăm tám mươi đồng); trong đó: nợ gốc là 504.100.000 đồng, nợ lãi là 99.274.302 đồng, phí quá hạn là 18.434.678 đồng theo các Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10331490/HĐTD, ngày 17/10/2019; Hợp đồng tín dụng

số 01/2021/10331490/HĐTD ngày 29/9/2021; Hợp đồng tín dụng số 01/2021/10331490/HĐTD ngày 29/12/2021. Tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ vay theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết dư nợ vay thì Ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng.

Xét thấy, việc thỏa thuận vay tiền giữa ông N và bà H1 với Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, không trái với quy định pháp luật và đạo đức xã hội, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dân sự, phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117 Bộ luật dân sự 2015; hình thức và nội dung của các hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 119, 398, 463 Bộ luật dân sự 2015; hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự 2015. Ngân hàng đã giải ngân số tiền cho vay đối với hợp đồng tín dụng cho ông T2 là có thực. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định cụ thể về điều kiện cho vay. Mặt khác, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông N, bà H1 đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền như Ngân hàng trình bày trên. Sau đó ông N, bà H1 đã không thực hiện đúng các thỏa thuận đã cam kết và để phát sinh nợ quá hạn từ ngày 15/06/2022. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nợ quá hạn nhưng ông N và bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Do ông N, bà H1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các quy định về điều khoản thanh toán mà các bên đã tham gia ký kết tại các hợp đồng tín dụng nên khoản nợ chuyển sang nợ quá hạn. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông N, bà H1 phải có nghĩa vụ thanh toán ngay số tiền tính đến ngày 26/7/2024 tiền 621.808.980 đồng (Sáu trăm hai mươi một triệu tám trăm linh tám nghìn chín trăm tám mươi đồng); trong đó: nợ gốc là 504.100.000 đồng, nợ lãi là 99.274.302 đồng, phí quá hạn là 18.434.678 đồng theo các Hợp đồng tín dụng và tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ vay theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng, nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết dư nợ vay thì Ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận như sau:

Về khoản nợ: tính đến ngày 26/7/2024, ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 còn nợ Ngân hàng số tiền 621.808.980 đồng (Sáu trăm hai mươi một triệu tám trăm linh tám nghìn chín trăm tám mươi đồng); trong đó: nợ gốc là 504.100.000 đồng, nợ lãi là 99.274.302 đồng, phí quá hạn là 18.434.678 đồng theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Về phương án trả nợ: ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 chịu trách nhiệm trả toàn bộ số nợ nói trên và lãi phát sinh cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng theo lộ trình như sau: từ tháng 8/2024 đến tháng 12/2024, trả nợ tối thiểu số tiền

10.000.000 đồng/tháng; từ tháng 01/2025 đến tháng 6/2025, trả nợ tối thiểu số tiền 15.000.000 đồng/tháng; từ tháng 7/2025 đến tháng 12/2025, trả nợ tối thiểu số tiền 20.000.000 đồng/tháng; thời gian trả chậm nhất vào ngày 25 hàng tháng và tất toán khoản vay chậm nhất ngày 31/12/2025. Trường hợp ông Hoàng N, bà Mai Thị H1 trả đúng theo như lộ trình nêu trên và gửi đầy đủ hồ sơ đề nghị miễn, giảm lãi theo quy định thì Ngân hàng sẽ xem xét trình cấp có thẩm quyền miễn, giảm lãi theo quy định.

2.2. Xét yêu cầu trong trường hợp ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và phí cho Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết dư nợ vay thì Ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp cụ thể:

+ Đối với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 938302: theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10331490/HĐBĐ ngày 11 tháng 10 năm 2017 ký giữa ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 với Phòng G - Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B để đảm bảo cho Ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 vay vốn tại Ngân hàng, đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Q ngày 11/10/2017, số chứng thực: 140, Quyền số 01/2017. Đăng ký thế chấp ngày 13/10/2017 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã B.

+ Đối với tài sản gắn liền với Q sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 938302: theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2017/10331490/HĐTC ngày 11 tháng 10 năm 2017 ký giữa ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 với Phòng G - Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B để đảm bảo cho Ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 vay vốn tại Ngân hàng, đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Q ngày 11/10/2017, số chứng thực: 141, Quyền số 01/2017.

Thấy rằng, hình thức và nội dung của các Hợp đồng thế chấp nhằm đảm bảo khoản vay giữa các bên đã được công chứng và đăng ký bảo đảm theo đúng các quy định của pháp luật cũng như sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên. Do đó, trường hợp ông N và bà H1 không trả được số nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền tự xử lý hoặc yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 938302, số vào sổ cấp GCN: H.00051 do UBND huyện Q cấp ngày 22/04/2008 cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 là có cơ sở, đúng với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết dư nợ vay thì Ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng.

Đối với tài sản trên hiện trạng sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: 01 sàn mát, xây dựng năm 2017, trụ bằng bê tông cốt thép, xà gồ bằng

sát, mái lợp tôn, nền đóng gạch, có diện tích 59m²; 01 cổng nhà xây liền với hàng rào phía Nam và phía Đông, kết cấu bằng bê tông cốt thép, mái lợp ngói (Được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 5, 6 theo sơ đồ hiện trạng). Đây là tài sản tháo dỡ được, buộc ông N và bà H1 tháo dỡ trong trường hợp không trả được nợ cho Ngân hàng. Đồng thời Ngân hàng được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, Quảng Bình có diện tích 80m², theo GCNQSDĐ đất số AI 938302, số vào sổ cấp GCN: H.00051 do UBND huyện Q cấp ngày 22/04/2008 cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 và tài sản gắn liền với thửa đất có 01 ngôi nhà cấp IV; xây dựng năm 1990, tường xây bao quanh, tô trát hoàn chỉnh, nền lát gạch, diện tích 80m², xây dựng trên phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 5, 4 theo sơ đồ trạng).

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1: theo hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cung cấp cho Tòa án, kết quả xác minh tại UBND xã Q, thị xã B và lời khai của bị đơn thấy rằng thời điểm cấp đất cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H2, ngoài ông N và bà H2 ra không ai có quyền sử dụng đất chung đối với thửa đất. Do vậy, xác định thửa đất trên chỉ cấp cho ông Hoàng N và bà Mai Thị H1.

Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận như sau: trường hợp ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả nợ theo lịch thanh toán nêu trên thì yêu cầu ông N và bà H1 thanh toán ngay toàn bộ số nợ chưa trả theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, đồng thời yêu cầu Cơ quan thi hành án thị xã B xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10331490/HĐBĐ ngày 11 tháng 10 năm 2017 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2017/10331490/HĐTC ngày 11 tháng 10 năm 2017. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 938302, số vào sổ cấp GCN: H.00051 do UBND huyện Q cấp ngày 22/04/2008 cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 để thu hồi toàn bộ nợ vay. Đối với tài sản trên hiện trạng sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: 01 sân mát, xây dựng năm 2017, trụ bằng bê tông cốt thép, xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, nền đóng gạch, có diện tích 59m²; 01 cổng nhà xây liền với hàng rào phía Nam và phía Đông, kết cấu bằng bê tông cốt thép, mái lợp ngói (Được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 5, 6 theo sơ đồ bản vẽ). Đây là tài sản tháo dỡ được, do đó ông N và bà H1 có trách nhiệm tự nguyện tháo dỡ để đảm bảo thi hành án nếu phải thi hành án.

[3] Về chi phí tố tụng: trong giai đoạn tố tụng, Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 4.000.000 đồng; quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đã chi phí số tiền 4.000.000 đồng (Có danh sách chi phí cụ thể).

Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận như sau: ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 có trách nhiệm chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; do Ngân hàng đã

nộp tạm ứng số tiền này nên ông N, bà H1 có trách nhiệm trả lại số tiền 4000.000 đồng cho Ngân hàng.

[4] Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại điểm 2.1 và 2.2 của mục [2] và mục [3] thấy rằng: nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, cần căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 212; Điều 213 Bộ luật Tố tụng dân sự để công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Về án phí: tại phiên tòa, ông N và bà H1 không chịu nộp thay phần án phí cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông N và bà H1 chịu toàn bộ án phí.

Xét thấy, Ngân hàng khởi kiện được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Theo quy định ông N và bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng, tuy nhiên ông N và bà H1 là đối tượng người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí có chính quyền địa phương xác nhận nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết 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”.

[6] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã ba Đồn là có căn cứ chấp nhận.

[7] về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 212; Điều 213; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 116; 117; 119; 299; 317; 318; 319; 320; 322; 357; 401; 463; 466; 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị định số: 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 Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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”.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1.1. Về khoản nợ: Tính đến ngày 26/7/2024, ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 còn nợ Ngân hàng số tiền 621.808.980 đồng (Sáu trăm hai mươi một triệu tám trăm linh tám nghìn chín trăm tám mươi đồng); trong đó: nợ gốc là 504.100.000 đồng, nợ lãi là 99.274.302 đồng, phí quá hạn là 18.434.678 đồng.

1.2. Về phương án trả nợ: ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 chịu trách nhiệm trả toàn bộ số nợ nói trên và lãi phát sinh cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng theo lộ trình như sau: từ tháng 8/2024 đến tháng 12/2024, trả nợ tối thiểu số tiền 10.000.000 đồng/tháng; từ tháng 01/2025 đến tháng 6/2025, trả nợ tối thiểu số tiền 15.000.000 đồng/tháng; từ tháng 7/2025 đến tháng 12/2025, trả nợ tối thiểu số tiền 20.000.000 đồng/tháng; thời gian trả chậm nhất vào ngày 25 hàng tháng và tất toán khoản vay chậm nhất ngày 31/12/2025. Trường hợp ông Hoàng N, bà Mai Thị H1 trả đúng theo như lộ trình nêu trên và gửi đầy đủ hồ sơ đề nghị miễn, giảm lãi theo quy định thì Ngân hàng sẽ xem xét trình cấp có thẩm quyền miễn, giảm lãi theo quy định.

1.3. Về xử lý tài sản thế chấp: trường hợp ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả nợ theo lịch thanh toán nêu trên thì yêu cầu ông N và bà H1 thanh toán ngay toàn bộ số nợ chưa trả theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, đồng thời yêu cầu Cơ quan thi hành án thị xã B xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10331490/HĐBĐ ngày 11 tháng 10 năm 2017 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2017/10331490/HĐTC ngày 11 tháng 10 năm 2017. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 938302, số vào sổ cấp GCN: H.00051 do UBND huyện Q cấp ngày 22/04/2008 cho hộ ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 để thu hồi toàn bộ nợ vay.

Đối với tài sản trên hiện trạng sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: 01 sàn mát, xây dựng năm 2017, trụ bằng bê tông cốt thép, xà gỗ bằng sắt, mái lợp tôn, nền đóng gạch, có diện tích 59m²; 01 công nhà xây liền với hàng rào phía Nam và phía Đông, kết cấu bằng bê tông cốt thép, mái lợp ngói (Được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 5, 6 theo sơ đồ hiện trạng). Đây là tài sản tháo dỡ được, do đó ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 có trách nhiệm tự nguyện tháo dỡ công để đảm bảo thi hành án nếu phải thi hành án.

1.4. Về chi phí tố tụng: số tiền chi phí xem xét thẩm định tài sản hết 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*), hai bên thỏa thuận ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 chịu toàn bộ; do Ngân hàng đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông N, bà H1 có trách nhiệm trả lại số tiền 4000.000 đồng cho Ngân hàng.

2. Về án phí: Ông Hoàng N và bà Mai Thị H1 được miễn án phí.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.543.000 đồng (*Mười ba triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003709 ngày 30/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn

3. Quyền kháng cáo: án xử sơ thẩm, đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (26/7/2024).

4. 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã Ba Đồn
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Phan Anh Đức