

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM GIÀNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số:11/2023/DS-ST

Ngày: 26/9/2023.

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG, HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Khanh và bà Lê Thị Phương Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mừng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Xoa - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 14/2023/TLST- DS ngày 23 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2023/QĐXXST- DS ngày 26 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST- DS ngày 10 tháng 9 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quân đội (MBbank).

Địa chỉ trụ sở: Số 18 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T - Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn O - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (*Văn bản ủy quyền tham gia tố tụng số 8970/UQ-MBAMC, ngày 06/9/2023*) (có mặt).

Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà MBbank, số 6 lô 30A Lê Hồng Phong, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- **Bị đơn:** Ông Hoàng Bá T, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Ông Hoàng Bá T1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- **Người làm chứng:** Ông Hoàng Bá M (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân đội (MBbank) trình bày: Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương và ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H cùng ký Hợp đồng cấp tín dụng số 3197.17.270.3083798.TD ngày 02/02/2017 và Giấy đề nghị kiêm khế ước nhận nợ số LD1732114756 ngày 17/11/2017 với nội dung vay số tiền 1.200.000.000đồng cụ thể: ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H vay cấp tín dụng 1.200.000.000đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh đồ gỗ thủ công mỹ nghệ, thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày 25/01/2017; Lãi suất cho vay: lãi trong hạn tại thời điểm nhận nợ là 9,5%/năm, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày 17/02/2018 bằng lãi suất tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng cộng với biên độ 3%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngày 17/11/2017 Ngân hàng đã giải ngân theo đề nghị của bên vay ông T bà H bằng hình thức chuyển khoản một lần vào tài khoản của người thụ hưởng ông Hoàng Bá T với tổng số tiền 1.200.000.000đồng.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng ông T, bà H đã thiện chí, tự nguyện dùng tài sản của mình để thế chấp. Việc thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng. Cụ thể tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 246, tờ bản đồ 37 diện tích 242m² địa chỉ thửa đất: thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 326646 do UBND huyện Cẩm Giàng cấp cho ông Hoàng Bá T ngày 22/10/2016 và Quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 88-1, tờ bản đồ 37, diện tích 102m² địa chỉ thửa đất: thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 326644 do UBND huyện Cẩm Giàng cấp cho ông Hoàng Bá T và bà Nguyễn Thị H ngày 22/10/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T bà H mới thanh toán trả nợ cho Ngân hàng được số tiền gốc 21đồng và lãi 79.779.232đồng, từ ngày 17/8/2018 đến nay ông T, bà H không trả được nợ gốc, lãi cho ngân hàng nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết mà hai bên đã ký trong hợp đồng. Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở ông T, bà H thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng ông T, bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 26/9/2023 là 2.103.420.747đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.199.999.979đồng; nợ lãi trong hạn: 7.260.768đồng và nợ lãi quá hạn: 896.160.000đồng). Đồng thời yêu cầu ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả lãi phát sinh theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị kiêm khế ước nhận nợ đã cam kết với ngân hàng cho đến khi thực tế thanh toán xong khoản nợ cho ngân hàng MBbank.

+ Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thuộc quyền sở hữu của ông ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

+ Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H đối với ngân hàng, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ hết khoản nợ cho ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì ngân hàng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả lại cho người sử dụng hợp pháp (ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H) số tiền vượt quá đó. Nếu ông Hoàng

Bá T, bà Nguyễn Thị H thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng và không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà H toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H trình bày: Ông bà và ngân hàng TMCP Quân Đội (MBbank) - Chi nhánh Hải Dương có ký Hợp đồng cấp tín dụng số 3197.17.270.3083798.TD ngày 02/02/2017, Giấy đề nghị kiêm khế ước nhận nợ số LD1732114756 ngày 17/11/2017 là hoàn toàn chính xác. Do cần tiền để bổ sung vốn kinh doanh đồ gỗ thủ công mỹ nghệ nên ngày 02/02/2017 ông bà ký Hợp đồng cấp tín dụng với số tiền gốc vay là 1.200.000.000đồng, thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày 25/01/2017. Lãi suất cho vay: lãi trong hạn tại thời điểm nhận nợ là 9,5%/năm, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày 17/02/2018 bằng lãi suất tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng cộng với biên độ 3%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngày 17/11/2017, Ngân hàng đã giải ngân cho ông bà bằng hình thức chuyển khoản một lần vào tài khoản của người thụ hưởng ông Hoàng Bá T đủ số tiền vay. Quá trình sử dụng vốn vay ông bà đã sử dụng đúng mục đích, ông bà thừa nhận việc ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản là tự nguyện, thiện chí, chữ ký, chữ viết trong các hợp đồng đều là chữ ký, chữ viết của ông bà.

Để đảm bảo cho khoản vay ông bà và Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương đã cùng nhau ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3198.17.270.3083798.BĐ ngày 02/02/2017 để thế chấp đối với thửa đất số 88-1, tờ bản đồ 37, diện tích 102m² tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp GCNQSDĐ số CE 326644 ngày 22/10/2016 cho ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H và ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3199.17.270.3083798.BĐ ngày 02/02/2017 để thế chấp thửa đất số 246, tờ bản đồ 37 diện tích 242m² tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp GCNQSDĐ số CE 326646 ngày 22/10/2016 cho ông Hoàng Bá T. Việc thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông bà mới trả nợ được một phần nợ gốc, lãi cho Ngân hàng, cụ thể trả nợ gốc 21đồng và lãi 79.779.232đồng, sau đó do làm ăn kinh tế gặp khó khăn bị thua lỗ, hơn nữa năm 2019 dịch Covid 19 kéo dài dẫn đến nguồn hàng làm ra không bán được nên ông bà không còn khả năng trả nợ gốc, lãi hàng tháng tiếp theo cho ngân hàng. Từ tháng 8 năm 2018 ông bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán với ngân hàng và ngân hàng đã nhiều lần cử cán bộ trực tiếp đến gia đình ông bà đôn đốc, thông báo nhắc nhở, có văn bản yêu cầu ông bà thanh toán khoản nợ. Ông bà xác định còn nợ ngân hàng số tiền gốc, lãi và chỉ nhất trí thanh toán tổng số tiền 1.700.000.000đồng (bao gồm cả gốc và lãi phát sinh). Tuy nhiên ông bà đề nghị Ngân hàng cho ông bà được trả nợ dần làm nhiều lần và xin miễn toàn bộ tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn cho đến thời điểm thanh toán xong khoản nợ gốc, bởi vì thực tế gia đình đang gặp khó khăn trong quá trình kinh doanh không có khả năng thanh toán ngay một lần để trả nợ cho ngân hàng. Trường hợp ông bà không thanh toán được khoản nợ trên thì nhất trí để ngân hàng có quyền đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất bảo đảm thu hồi nợ cho ngân hàng.

- Về chi phí tố tụng: Ông bà không có ý kiến gì về việc ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2023 thể hiện:

+ Thửa đất số 88-1, tờ bản đồ 37 tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Bá T và bà Nguyễn Thị H trên đất có xây 03 tầng xây dựng năm 2015, hiện trạng sử dụng có diện tích 102m²; kích thước và diện tích sử dụng trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Thửa đất số 246, tờ bản đồ 37 tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Bá T, hiện trạng sử dụng có diện tích 242m²; kích thước và diện tích sử dụng trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại mục 2. Nhà ở của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện trên đất có nhà ở nhưng theo hiện trạng xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện ở cạnh phía Tây có một phần nhà cấp 4 đã cũ xuống cấp, không có người sử dụng được xây dựng trên thửa đất.

Ông Hoàng Bá T trình bày: Trước khi thế chấp thửa đất số 246 , tờ bản đồ 37 tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương để đảm bảo cho khoản vay, phía ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân Đội cũng đã cử người xuống nhà trực tiếp xuống xem xét thẩm định trực tiếp đối với tài sản thế chấp. Ông là người trực tiếp chỉ mốc giới, xác định vị trí tài sản cho cán bộ ngân hàng để thẩm định tài sản. Từ khi thế chấp tài sản trên đến nay, thửa đất số 246, tờ bản đồ 37 tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương không có sự thay đổi biến động gì, vẫn được giữ nguyên hiện trạng là thửa đất trống, không ai trực tiếp sinh sống trên đất. Đối với một phần ngôi nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất của gia đình ông, đây là ngôi nhà đã cũ xuống cấp mà bố mẹ ông xây năm 1982 để lại khi tách đất cho hai anh em ông, ngôi nhà nằm trên một phần thửa đất của gia đình ông và một nằm trên thửa đất của anh trai ông là ông Hoàng Bá T1. Ngay thời điểm bố mẹ ông tiến hành tách đất tặng cho hai anh em, ngôi nhà đã cũ xuống cấp không còn khấu hao, gia đình xác định không thể sử dụng được nữa và sẽ tiến hành tháo dỡ nên bố mẹ ông và ông cùng ông T đều thống nhất không kê khai vào Giấy tờ làm thủ tục tách đất, do đó trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cả ông và ông Hoàng Bá T1 đều không kê khai và thể hiện phần ngôi nhà này và các bên khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không có ý kiến gì. Vì lý do đó nên ông đã trình bày với ngân hàng là khi thế chấp tài sản ông không đề nghị xem xét đối với ngôi nhà này, thực tế ông và ông Tiến đều đã có nhà riêng, chỗ ở ổn định không ở ngôi nhà này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Bá T1 trình bày: Ông là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 290, tờ bản đồ 37 tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, giáp ranh với thửa đất số 246. Nguồn gốc hai thửa đất trước đây do bố mẹ ông Hoàng Bá M tách tặng cho anh em ông. Đối với một phần ngôi nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất của gia đình ông, đây là ngôi nhà đã cũ mà bố mẹ ông xây dựng từ năm 1982 để lại khi tách đất cho hai anh em ông, ngôi nhà nằm trên một phần thửa đất của gia đình ông và một nằm trên thửa đất của ông Hoàng Bá T. Ngay thời điểm tiến hành bố mẹ ông tách đất tặng cho hai anh em, ngôi nhà đã cũ xuống cấp, ông cùng ông T đều không kê khai vào Giấy tờ làm thủ tục tách đất, do đó trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mang tên ông và ông Hoàng Bá T1 đều không thể hiện phần ngôi nhà này. Khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không có ý kiến gì. Đối

với việc vay tiền của ông T bà H với ngân hàng không liên quan đến ông nên ông từ chối tham gia tố tụng trong vụ án và từ chối không đến Tòa án để làm việc.

Người làm chứng ông Hoàng Bá M trình bày: Thừa đất số 246 mà ông T thể chấp ngân hàng có nguồn gốc của vợ chồng ông tách tặng cho ông T (con trai ông vào năm 2016). Việc tách đất tặng cho thực hiện đúng quy định pháp luật. Ngôi nhà cấp 4 được xây dựng năm 1982 trước đây của vợ chồng ông sinh sống, sau khi tách đất cho các con vợ chồng ông sinh sống cùng với các con trên thửa đất khác nên ngôi nhà đó bỏ không và xuống cấp, không ai sử dụng nhiều năm nay.

Xác minh tại UBND xã Lương Điền:

+ Nguồn gốc thửa đất số 246, tờ bản đồ 37 diện tích 242m² mà ông Hoàng Bá T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do nhận tặng cho của bố mẹ là ông Hoàng Bá M và bà Nguyễn Thị Đến. Từ khi nhận tặng cho đến nay gia đình ông T sử dụng ổn định, không tranh chấp phù hợp với quy hoạch.

+ Nguồn gốc thửa đất số 88-1, tờ bản đồ 37 diện tích 102m² mà ông Hoàng Bá T và bà Nguyễn Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông Hoàng Bá Cao do. Từ khi nhận tặng cho đến nay gia đình ông T bà H sử dụng ổn định, không tranh chấp phù hợp với quy hoạch.

Xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Cẩm Giàng cung cấp: Tại thời điểm gia đình ông Hoàng Bá M làm thủ tục tách đất cho ông Hoàng Bá T và ông Hoàng Bá T1 được thực hiện đúng quy định pháp luật. Khi làm thủ tục kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2016, tại thời điểm kê khai trên đất có ngôi nhà cấp 4 đã cũ nằm trên thửa đất, quá trình làm thủ tục kê khai hộ gia đình ông Hoàng Bá T và hộ gia đình ông Hoàng Bá T1 chủ sở hữu tài sản không kê khai tài sản gắn liền với đất theo mẫu đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do vậy cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cấp chứng nhận quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện một phần ngôi nhà trên đất. Hiện các bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có ý kiến gì.

Xác minh tại Phòng Tài chính kế hoạch huyện Cẩm Giàng cung cấp: Tại thửa đất số 246, tờ bản đồ 37 diện tích 242m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Cẩm Giàng cấp cho ông Hoàng Bá T ngày 22/10/2016 thì trên diện tích đất có ngôi nhà cấp 4 được lợp bằng Prôximăng xây dựng năm 1982. Căn cứ Thông tư số 45/2018/TT- BTC- ngày 07/5/2018 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan tổ chức đơn vị và tài sản cố định do nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp thì ngôi nhà cấp 4 được lợp bằng Prôximăng xây dựng năm 1982 đã hết giá trị khấu hao tài sản cố định (Nhà xây cấp 4 thời gian sử dụng 15 năm).

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán một lần đối với toàn bộ khoản nợ gốc, lãi cho Ngân hàng TMCP Quân đội, không đồng ý miễn lãi tại thời điểm này và cung cấp bảng tính lãi đến ngày xét xử 26/9/2023.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng theo yêu cầu triệu tập của Tòa án quy định tại Điều 72, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng: Điều 117; Điều 317; Điều 318; Điều 319 Điều 320; Điều 325; Điều 429; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; 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 TMCP Quân đội, buộc ông Hoàng Bà Tới, Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng MBbank tạm tính đến ngày 26/9/2023 số tiền nợ gốc: 1.199.999.979 đồng và nợ lãi theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp ông Hoàng Bà Tới, Nguyễn Thị H không trả nợ, Ngân hàng MBbank được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì ông Hoàng Bá T, Nguyễn Thị H tiếp tục phải trả nợ cho ngân hàng. Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm số tiền vượt quá nghĩa vụ thanh toán thì sẽ hoàn trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng MBbank có đơn khởi kiện ông Hoàng Bà Tới, Nguyễn Thị H đang cư trú tại thôn BD, xã LD, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng.

[2]. Về tố tụng: Tòa án đã làm đầy đủ thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng tham gia phiên tòa cho ông Hoàng Bá T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H là bị đơn trong vụ án nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. Xét giá trị pháp lý của Hợp đồng cấp tín dụng số 3197.17.270.3083798.TD ngày 02/02/2017 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD1732114756 giữa Ngân hàng và ông T, bà H được giao kết trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết đúng ý chí về số tiền vay, lãi suất, cách thức tính lãi suất. Hình thức và nội dung của hợp đồng cấp tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật, có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ ngày ký. Bên vay sử dụng vào đúng mục đích. Các bên đã thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo tuân thủ các

quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng cấp tín dụng và khế ước nhận nợ là hợp pháp, là cơ sở để các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau.

[3.2]. Xét giá trị pháp lý của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3198.17.270.3083798.BĐ ngày 02/02/2017 đối với thửa đất số 88-1, tờ bản đồ 37, diện tích 102m² tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp GCNQSDĐ số CE 326644 ngày 22/10/2016 cho ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3199.17.270.3083798.BĐ ngày 02/02/2017 đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ 37, diện tích 242m² tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp GCNQSDĐ số CE 326646 ngày 22/10/2016 cho ông Hoàng Bá T. Hai hợp đồng thế chấp này đều được lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hải Dương. Nội dung của hợp đồng thế chấp được thiết lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức cũng như trình tự ký kết đảm bảo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý buộc các bên phải thực hiện. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng, để đảm bảo cho khoản tiền vay 1.200.000.000 đồng của ông T bà H (chủ sử dụng hợp pháp thửa đất) tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất của mình để đảm bảo cho khoản vay, sau đó được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng. Căn cứ Điều 298 Bộ luật dân sự thì hợp đồng thế chấp được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định nên có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thực hiện. Trường hợp phải kê biên, phát mại tài sản thế chấp thửa đất trên để đảm bảo cho khoản nợ mà còn thừa thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp.

[3.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/9/2023 là 2.103.420.747 đồng thì thấy:

- Về yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi suất: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Hợp đồng cấp tín dụng, Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ giữa ngân hàng và bị đơn đều được hai bên ký kết một cách tự nguyện, đúng pháp luật. Trong Hợp đồng cấp tín dụng hai bên cũng đã thỏa thuận về phương thức trả nợ, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn. Tuy nhiên, bị đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận về phương thức thanh toán, vi phạm nghĩa vụ của người vay theo quy định tại Điều 466 Bộ

luật dân sự và Điều 91 Luật tổ chức tín dụng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ số dư nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử (26/9/2023) là 2.103.420.747đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.199.999.979đồng; nợ lãi trong hạn: 7.260.768đồng và nợ lãi quá hạn: 896.160.000đồng). Xét yêu cầu thanh toán nợ gốc, lãi của ngân hàng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Về phương thức thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán một lần toàn bộ khoản nợ trên, bị đơn có nguyện vọng muốn thanh toán trả nợ làm nhiều lần vì điều kiện kinh tế khó khăn, không đủ khả năng thanh toán ngay một lúc theo yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy phương thức thanh toán mà bị đơn đưa ra không được nguyên đơn chấp nhận mà theo quy định của pháp luật thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả đủ tiền cho nguyên đơn khi đến hạn trả nợ. Do vậy, Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông T, bà H phải có nghĩa vụ trả nợ một lần toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (26/9/2023) là 2.103.420.747đồng, đồng thời bị đơn phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cấp tín dụng cho đến khi bị đơn thanh toán xong hết nợ cho ngân hàng. Xét thấy phương thức thanh toán của ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

- Xét yêu cầu kê biên, phát mại tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của ông T, bà H: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều trình bày về hiện trạng diện tích thửa đất thế chấp tại thời điểm này không có sự thay đổi so với thời điểm làm thủ tục thế chấp, đất không tranh chấp với ai. Lời trình bày của các đương sự phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 27/6/2023, các đương sự đều xác định việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là khách quan. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2023 thể hiện: Thửa đất số 88-1, tờ bản đồ 37 tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Bá T và bà Nguyễn Thị H trên đất có nhà xây 03 tầng xây dựng năm 2015, hiện trạng sử dụng có diện tích 102m²; kích thước và diện tích sử dụng trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 246, tờ bản đồ 37 tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Bá T, hiện trạng sử dụng có diện tích 242m²; kích thước và diện tích sử dụng trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại mục 2. Nhà ở của Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất không thể hiện trên đất có ngôi cấp 4 nhưng theo hiện trạng xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện ở cạnh phía Tây có một phần nhà cấp 4 cũ được xây dựng trên thửa đất đã xuống cấp không có người sử dụng. Các đương sự ông T, ông Tiến đều xác định thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ngôi nhà cấp 4 trên đất, gia đình không kê khai vào giấy tờ làm thủ tục tách đất, do đó trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mang tên Hoàng Bá T và Hoàng Bá T1 đều không thể hiện phần ngôi nhà này. Khi các bên nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không có ý kiến gì, bởi đó là ý chí của gia đình và xác định ngôi nhà đã xuống cấp không còn khấu hao tài sản. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy ông T, bà H đã tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất của mình cho khoản vay trên. Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại tài sản thế chấp mang tên ông T, bà H không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp, đồng thời phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự nên yêu cầu trên của ngân hàng là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 117; Điều 292; Điều 298; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 325; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quân đội (MBbank).

+ . *Về nghĩa vụ thanh toán*: Buộc ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Quân đội khoản tiền vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 3197.17.270.3083798.TD ngày 02/02/2017 và Khế ước nhận nợ đã ký kết là 2.103.420.747 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.199.999.979 đồng; Nợ lãi trong hạn: 7.260.768 đồng và nợ lãi quá hạn: 896.160.000 đồng)

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm (27/9/2023), ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay theo hạn mức.

2. *Về xử lý tài sản thế chấp*: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền gốc, tiền lãi suất đối với khoản vay trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành phát mại xử lý tài sản thế chấp để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất tại thửa số thửa đất số 88-1, tờ bản đồ 37, diện tích 102m², địa chỉ thửa đất thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương được GCNQSDĐ số CE 326644 ngày 22/10/2016 mang tên ông Hoàng Bá T, bà Nguyễn Thị H và tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ 37, diện tích 242m² tại thôn BD, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương (đã được cấp GCNQSDĐ số CE 326646 ngày 22/10/2016 mang tên ông Hoàng Bá T.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T, bà H vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng MBbank.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng MBbank và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả lại cho người sử dụng hợp pháp là ông Hoàng Bá T và bà Nguyễn Thị H số tiền vượt quá đó.

Nếu ông Hoàng Bá T và bà Nguyễn Thị H thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng và không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

3. *Về án phí*: Buộc ông Hoàng Bá T và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 74.068.415 đồng.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Quân đội (do ông Đinh Văn Minh nộp) số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

AA/2020/0002412 ngày 23/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:

- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục THA dân sự huyện Cẩm Giàng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Tm. Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp**

Nguyễn Thị Vân Hà