TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIA LỘC, TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2023/DS-ST
Ngày: 26/9/2023
"V/v: Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LỘC - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Bùi Thị Giang.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Lan và bà Nguyễn Thị Phương Minh.

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Thanh Tâm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2023, tại phòng xét xử Toà án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 23/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 về việc: "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐXXST-DS ngày 28/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (viết tắt: V2), địa chỉ trụ sở: Số H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Chí D: Ông Hoàng Anh T, ông Đỗ Thành T1, ông Phạm Tuấn A, bà Thái Thị Hồng H. Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Tuấn A: Ông Vương Văn T2, ông Đỗ Hùng V và ông Cù Quang A1.

- *Bị đơn:* Anh Đặng Minh L, sinh năm 1977 và chị Đặng Thị M, sinh năm 1986; đều có địa chỉ: Số A - C N, khu G, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* UBND thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn L1, chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, như sau:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu như sau: Anh Đặng Minh L, chị Đặng Thị M và Ngân hàng TMCP V1 – chi nhánh K có ký Hợp đồng cho vay số LN 2005182410037 ngày 25/5/2020 và khế ước nhận nợ ngày 26/5/2020 cụ thể như sau: Số tiền vay là 490.000.000đồng, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh buôn bán hải sản, lãi suất cho vay là 8,5/năm. Ngoài ra, lãi suất cho vay trong hạn, quá hạn, tiền lãi trên lãi chậm trả được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng nêu trên. Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 180d, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: thôn Đ, thị trấn G, huyện G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) số BG 902203 do UBND huyện G cấp ngày 11/11/2011 mang tên anh Đặng Minh L và chị Đặng Thị M theo Hợp đồng thế chấp số LN2005182410037 ngày 23/5/2020 tại văn phòng C1 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G ngày 25/5/2020 và thỏa thuận ngày 25/5/2020. Đến ngày 24/5/2021, bị đơn đã trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 400.0000.000đ bao gồm: nợ gốc là 362.554.963đ; nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền phạt quá hạn tổng là 37.445.037đ. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh L, chị M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nợ theo hợp đồng trên, tạm tính đến ngày 30/3/2022 với dư nợ gốc là: 127.394.038đ; dư nợ lãi là 8.230.802đ. Ngoài khoản vay trên, chị M còn vay của nguyên đơn theo giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay tiêu dùng cá nhân số LN18041206220561 ngày 11/4/2018, với số tiền vay là 124.000.000đ, ngày giải ngân 11/4/2018, lãi suất 34%/năm. Phương thức trả nợ gốc, nợ lãi theo lịch trả nợ của ngân hàng, thời hạn là 36 tháng kể từ ngày giải ngân. Chị M vi phạm về nghĩa vụ trả nợ, với dư nợ gốc là 90.521.282đ, dư nợ lãi là 75.686.811đ (tạm tính đến ngày 30/3/2022). Từ khi chuyển sang nợ quá hạn V2 nhiều lần đến thu hồi nợ nhưng bên vay vẫn nhận nợ nhưng không hợp tác để trả nợ. Do bên vay vi phạm về nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết với V2 nên V2 khởi kiện bên vay đến Tòa án giải quyết các khoản nợ trên theo quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về khoản nợ theo giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay tiêu dùng cá nhân số LN18041206220561 ngày 11/4/2018 vì sau khi rà soát các món nợ của chị M, anh L thì thấy rằng món nợ này đã được chị M trả cả tiền nợ gốc và nợ lãi vào ngày 24/5/2021, bên vay không còn nợ theo hợp đồng này nữa.

Xét thấy, khoản nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2005182410037 ngày 25/5/2020 và khế ước nhận nợ ngày 26/5/2020 đã quá hạn rất nhiều ngày mà bị đơn không có thiện chí trả nợ, cũng không chủ động phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm, xử lý khoản vay. Do vậy, để

nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh L, chị M phải trả cho V2 số tiền còn nợ của hợp đồng trên (tính đến ngày 26/9/2023) là **180.818.735đ**, trong đó: nợ gốc là: **127.394.038đ**, tiền lãi là: **53.424.697đ** (trong đó: lãi trong hạn là 1.095.389đ, lãi quá hạn là 46.172.472đ, lãi phạt là 6.156.836đ).

Trong trường hợp, anh L, chị M không trả được nợ thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản đã thế chấp theo quy định pháp luật, nếu thiếu thì anh L, chị M phải tiếp tục trả cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đối với diện tích đất của bên vay sau khi thực hiện việc lồng ghép thửa đất là 80,2m^2, tăng 0,4m^2 so với GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì đây là sai số khi đo vẽ nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định đối với 80,2m^2. Đối với diện tích đất lấn chiếm đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với tài sản trên thửa đất cũng thuộc tài sản thế chấp theo quy định tại điểm 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp và thỏa thuận ngày 25/5/2020. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, Ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ.

Tại biên bản lấy lời khai, anh L, chị M trình bày: Vợ chồng anh L chị M có vay vốn tại Ngân hàng V3, chi nhánh K theo Hợp đồng tín dụng số LN2005182.410037 ngày 25/5/2020 với số tiền cho vay là 490.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay và kỳ hạn điều chỉnh 8,5%, điều chỉnh 01 tháng/lần mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh buôn bán hải sản, các kỳ trả gốc, lãi được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Anh chị đã nhận đủ số tiền 490.000.000đ do Ngân hàng đã chuyển khoản vào tài khoản của ông Nguyễn Đức C tại Ngân hàng N1. Hàng tháng, anh chị vẫn trả lãi, trả gốc. Tuy nhiên sau đó một thời gian do kinh kế khó khăn không trả được nên món nợ này đã chuyển thành nợ quá hạn. Đến ngày 24/5/2021, anh chị đã trả cho V2 số tiền 400.000.000đ được trừ vào nợ gốc, do vậy anh chị chỉ còn nợ gốc là 90.000.000đ. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V3, anh chị đồng ý, tuy nhiên đề nghị Ngân hàng xem xét lại số nợ gốc là bao nhiêu. Do điều kiện khó khăn nên đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho anh chị được trả gốc và lãi hàng tháng. Tài sản thế chấp của Hợp đồng tín dụng là bất động sản tại số A ngõ C N, khu G, thị trấn G vẫn giữ nguyên hiện trạng từ lúc thế chấp đến nay. Anh chị vẫn sinh sống tại đây từ trước đến nay và không có bất kỳ tranh chấp gì liên quan đến đất đai với các hộ liền kề. Đối với giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay tiêu dùng cá nhân số LN 180412062561 ngày 11/4/2018 thì món nợ này do chị M tự vay, không liên quan đến anh L nhưng số nợ này chị M đã trả hết. Do Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay tiêu dùng cá nhân số LN100412062561 ngày 11/4/2018 thì anh chị đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai, ông Đặng Đình T3 (là bố của anh Đặng Minh L) trình bày: Ông là hộ liền kề với thửa đất mà vợ chồng anh L, chị M đang sử dụng. Giữa thửa đất của ông và thửa đất vợ chồng anh L, không có tranh chấp gì. Hai bên đều xây dựng công trình hết đất và sử dụng ổn định từ trước cho đến nay. Giáp thửa đất vợ chồng anh L, chị M về phía tây là thửa đất của anh Đặng Minh T4 (con trai ông). Nguồn gốc thửa đất của anh T4 do vợ chồng ông tách cho cùng với thửa đất của vợ chồng anh L, chị M. Anh T cũng đã xây dựng công trình hết đất. Giữa hộ anh T và hộ anh L không có tranh chấp, hai bên đã sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2023 đối với thửa đất số 180D, tờ bản đồ 24, địa chỉ: số A N, khu G, thị trấn G, huyện G thể hiện: Hiện trạng sử dụng 85,7m^2 , trong đó diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 80,2m^2 (tăng 0,4m^2 so với 79,8m^2 đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích đất lấn chiếm là 5,5m^2. Tài sản trên đất gồm: 01 lán tôn trước nhà diện tích 18,6m^2; 01 sân gạch đỏ diện tích 18,6m^2; 01 nhà ở 1 tầng diện tích 64,8m^2; 01 gian thờ, 02 phòng ngủ đều dựng bằng khung sắt ốp tường nhựa trên lợp tôn lạnh và 01 gian phơi đồ lợp tôn thường có tổng diện tích mái tôn là 70m^2 (được xây dựng trên nhà 1 tầng).

Theo biên bản xác minh* ngày 14/8/2023 *, ông Phạm Vĩnh L2 – cán bộ địa chính UBND thị trấn G cung cấp: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 902203, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 003 do UBND huyện G cấp ngày 11/11/2011 mang tên anh Đặng Minh L, chị Đặng Thị M thì thửa đất số 180d, tờ bản đồ 24 có diện tích là 79,8m^2. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc thì thửa đất này có diện tích thực tế là 80,2m^2 (tăng 0,4m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có cạnh phía Nam giáp chùa N2 là 3,86m (tăng 0,1m so với GCNQSDĐ) có cạnh Phía Bắc giáp đường xóm là 4,06m (giảm 0,08m so với GCNQSDĐ). Lý do có sự thay đổi về diện tích thửa đất, kích thước các cạnh giữa đo đạc thực tế và trong GCNQSDĐ là do sai số trong khi đo đạc. Giữa thửa đất nhà ông L, bà M và các hộ giáp ranh không có bất kỳ tranh chấp gì liên quan đến đất đai. Hơn nữa, thửa đất nhà ông L, bà M và các hộ xung quanh đã xây dựng công trình kiên cố từ lâu, ranh giới mốc giới rõ ràng.

Theo biên bản xác minh ngày 11/8/2023, ông Đoàn Văn L1 – chủ tịch UBND thị trấn G và ông Phạm Vĩnh L2 – cán bộ địa chính UBND thị trấn G cung cấp: Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 180D, tờ bản đồ 24, địa chỉ: số A N, khu G, thị trấn G, huyện G kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2023 của Tòa án thể hiện diện tích sử dụng ngoài giấy chứng nhận sử dụng đất của gia đình anh Đặng Minh L, chị Đặng Thị M là 5,5m^2. Phần diện

tích này thuộc thẩm quyền quản lý của UBND thị trấn G. Gia đình anh L, chị M hiện đang sử dụng diện tích đất này, khi nào Nhà nước cần lấy lại thì vợ chồng anh L, chị M phải có trách nhiệm tự tháo dỡ các công trình trên đất, bàn giao đất mà không được bồi thường. Địa phương đồng ý cho người sử dụng đất vẫn được tiếp tục sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn có mặt, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm, yêu cầu vợ chồng anh L chị M phải thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày 26/9/2023 số tiền là **180.818.735đ**, trong đó: nợ gốc là: **127.394.038đ**, tiền lãi là: **53.424.697đ** và toàn bộ các khoản lãi phát sinh sau ngày xét xử cho đến ngày bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận hai bên đã ký kết. Trong trường hợp, bị đơn không trả được các khoản nợ thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật mà hai bên đã ký tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Xác định Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng thời hạn tố tụng, trong quá trình giải quyết xét xử tại phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 275, Điều 278, Điều 280, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; 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:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (V2) về việc yêu cầu vợ chồng anh Đặng Minh L chị Đặng Thị M phải trả số tiền còn nợ theo giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay tiêu dùng cá nhân số LN18041206220561 ngày 11/4/2018 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần V1 và chị Đặng Thị M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (V2):

2.1.Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc vợ chồng anh Đặng Minh L và chị Đặng Thị M phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần V1 số tiền còn nợ tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2005182410037 ngày 25/5/2020 và khế ước nhận nợ ngày 26/5/2020 là **180.818.735đ**, trong đó: nợ gốc là: **127.394.038đ**, tiền lãi là: **53.424.697đ.**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, vợ chồng anh L, chị M 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 Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2005182410037 ngày 25/5/2020 và khế ước nhận nợ ngày 26/5/2020.

2.2. Về xử lý tài sản:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (V2) có đơn yêu cầu thi hành án mà vợ chồng anh Đặng Minh L, chị Đặng Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì V2 có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 80,2m^2 đất (tăng 0,4m^2 đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 180D, tờ bản đồ 24, địa chỉ: số A N, khu G, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG902203 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH003 do UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp ngày 11/11/2011 cấp cho anh Đặng Minh L, chị Đặng Thị M theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2005182410037 ngày 23/5/2020 tại văn phòng C1, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G ngày 25/5/2020 và thỏa thuận ngày 25/5/2020.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.
- Bị đơn phải nộp án dân sự sơ thẩm.
- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết, thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn khởi kiện theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2005182410037 ngày 25/5/2020 và khế ước nhận nợ ngày 26/5/2020, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/5/2020, giữa V2 với anh Đặng Minh L và chị Đặng Thị M, đều cư trú: số 14/359 Nguyễn Chế N, khu G, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương. Do vậy, Toà án nhân dân huyện Gia Lộc thụ lý vụ án dân sự, xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng"

là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện: Ngày 25/5/2020, nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng tín dụng, ngày 26/5/2020 ký khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp ký ngày 23/5/2020. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 27/5/2021. Ngày 16/5/2023, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán các khoản nợ theo các hợp đồng trên. Như vậy, tranh chấp hợp đồng dân sự vẫn còn thời hiệu khởi kiện. Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn là đúng quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 429 Bộ luật dân sự.

- Tại phiên tòa, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Nguyên đơn có mặt, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử (HĐXX) quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị bị đơn trả nợ gốc, nợ lãi:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền nợ gốc, lãi theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2005182410037 ngày 25/5/2020 và khế ước nhận nợ ngày 26/5/2020 được ký kết giữa V2 và anh Đặng Minh L, chị Đặng Thị M, HĐXX thấy rằng: Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã được các bên giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Căn cứ vào các hợp đồng đã ký, Ngân hàng đã giải ngân cho anh L, chị M số tiền 490.000.000đ, vợ chồng anh L chị M đã nhận đủ số tiền này. Sau khi ký kết hợp đồng, bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả lãi hàng tháng, có tháng trả đủ lãi, có tháng không trả đủ nên tháng nào không trả đủ lãi sẽ bị áp dụng lãi phạt chậm trả mà hai bên đã thỏa thuận. Đến ngày 24/5/2021, bị đơn chỉ trả được 1 phần nợ gốc là 362.554.963đ và 37.445.037đ tiền lãi, tổng cộng là 400.000.000đ. Sau đó không trả thêm được khoản nào nên đến ngày 27/5/2021 món vay của bị đơn bị chuyển sang nợ quá hạn do vi phạm điểm c khoản 10 Điều 2 của Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2005182410037 và khoản 2 Điều 1 Khế ước nhận nợ ngày 26/5/2020. Từ đó đến nay bị đơn cũng không trả thêm được khoản nào cho nguyên đơn. Như vậy, anh L, chị M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đã vi phạm các cam kết, thỏa thuận, trong các hợp đồng và các điều khoản ký kết tại khế ước

nhận nợ khi giải ngân. Quá trình giải quyết vụ án, anh L, chị M nhất trí với yêu cầu khởi kiện của V2 nhưng đề nghị xem xét lại phần nợ gốc vì ngày 24/5/2021 anh chị nộp 400.000.000đ là để trả nợ gốc, nên hiện nợ gốc của anh chị chỉ còn 90.000.0000đ, anh chị nộp giấy nộp tiền số bút toán TT2114415943 ngày 24/5/2021 để chứng minh cho quan điểm này. Bị đơn đề nghị V3 cho thêm thời gian để thu xếp tiền trả nợ do hiện nay đang khó khăn về kinh tế. Nguyên đơn không đồng ý với quan điểm này của bị đơn và cung cấp sao kê đối với khoản tiền 400.000.000đ mà bị đơn trả vào ngày 24/5/2021 được trừ vào cả nợ gốc và nợ lãi, cụ thể: trừ vào phần nợ gốc là 362.554.963đ; 1.220.788đ tiền lãi phạt quá hạn, 36.049.354đ tiền lãi quá hạn, thu 10.354đ thu phí thường niên năm 2021 (thu phí dịch vụ tài khoản hàng năm, vì khi bên vay nộp nợ gốc, lãi phải nộp qua số tài khoản đã được mở tại V3), 103.542đ thu phí thường niên năm 2021 thẻ, 1.000đ thu phí DTTK TK 212722898 THANG4/2021, 9.999đ thu phí DTTK TK 212722898 THANG4/2021, 995đ thanh toán gốc quá hạn, 4đ thanh toán gốc quá hạn, 50.000đ thanh toán gốc quá hạn, tổng cộng là 400.000.000đ. Sau khi xem xét tài liệu do bị đơn và nguyên đơn giao nộp, HĐXX xét thấy, giấy nộp tiền số bút toán TT2114415943 ngày 24/5/2021 chỉ thể hiện số tiền nộp vào, không có thỏa thuận của cả 2 bên là nộp vào để trừ nợ gốc hay nợ lãi, trừ vào hợp đồng nào, ngoài tài liệu này bị đơn không có chứng cứ khác chứng minh. Nguyên đơn cung cấp sao kê chứng minh cho các khoản được trừ đối với số tiền còn nợ của bị đơn tại V2, phù hợp với thỏa thuận của 2 bên được ký tại khoản 12 Điều 2 của Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2005182410037. Do đó không có cơ sở chấp nhận quan điểm của bị đơn chỉ còn nợ gốc 90.000.000đ, mà có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V2, buộc anh L, chị M phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho V2 toàn bộ số tiền còn nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng hai bên đã ký kết. Từ những căn cứ này, HĐXX xét thấy: tính đến ngày 26/9/2023, bị đơn còn nợ V2 số tiền là **180.818.735đ**, trong đó: nợ gốc là: **127.394.038đ**, tiền lãi là: **53.424.697đ** (gồm: lãi trong hạn là 1.095.389đ, lãi quá hạn là 46.172.472đ, lãi phạt là 6.156.836đ). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, anh L, chị M 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 hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết.

Đối với khoản vay theo giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay tiêu dùng cá nhân số LN18041206220561 ngày 11/4/2018 của chị Đặng Thị M, do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với khoản vay này, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn cũng đồng ý không có ý kiến gì khác nên HĐXX chấp nhận.

[2.2] Hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay, anh L, chị M đã ký Hợp đồng thế chấp số LN2005182410037 ngày 23/5/2020 tại văn phòng C1 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G ngày 25/5/2020. Tài sản thế chấp là: 01 bất động sản diện tích 79,8m^2 tại địa chỉ: thôn Đ, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương; thửa đất số 180d; tờ bản đồ số: 24 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ BG 902203 thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Đặng Minh L và bà Đặng Thị M. Ngày 25/5/2020, nguyên đơn và bị đơn lập thỏa thuận về việc thế chấp cả ngôi nhà 01 tầng tường gạch, mái bê tông cốt thép, diện tích sàn 60m^2, diện tích xây dựng 60m^2, năm xây dựng 2007 vào làm tài sản thế chấp, lý do là ngôi nhà chưa được gắn vào thửa đất đã thế chấp trên. Ngoài ra, 2 bên còn thỏa thuận tại khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp là khi xử lý tài sản thế chấp thì bên thế chấp sẽ bàn giao tài sản thế chấp và mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp.

Về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2023, xác định tại thửa số 180D, tờ bản đồ 24, địa chỉ: số A N, khu G, thị trấn G, huyện G: Hiện trạng sử dụng 85,7m^2, trong đó diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 80,2m^2, phần đất lấn chiếm của địa phương là 5,5m^2. Mặc dù diện tích đất sau khi thực hiện việc lồng ghép thửa đất là 80,2m^2, tăng 0,4m^2 so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh L, chị M; địa phương xác định đây là sai số khi đo vẽ, gia đình anh L vẫn sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp với ai; nguyên đơn, bị đơn cũng đề nghị Tòa án giải quyết tài sản thế chấp theo diện tích này. Đối với các tài sản trên đất gồm: 01 lán tôn trước nhà diện tích 18,6m^2; 01 sân gạch đỏ diện tích 18,6m^2; 01 nhà ở 1 tầng diện tích 64,8m^2; 01 gian thờ, 02 phòng ngủ đều dựng bằng khung sắt ốp tường nhựa trên lợp tôn lạnh và 01 gian phơi đồ lợp tôn thường có tổng diện tích mái tôn là 70m^2 (được xây dựng trên nhà 1 tầng). Căn cứ biên bản thỏa thuận giữa 2 bên ngày 25/5/2020, khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp và Điều 318 Bộ luật dân sự, HĐXX xác định toàn bộ tài sản trên đất thuộc tài sản thế chấp.

Căn cứ quy định tại các Điều 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ thì việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về thế chấp tài sản; hợp đồng thế chấp có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, có giá trị pháp lý kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phòng tài nguyên và môi trường huyện G chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 25/5/2020, thỏa thuận ngày 25/5/2020 giữa các bên là hợp pháp, do

đó buộc các bên có liên quan phải thực hiện. Nếu vợ chồng anh L chị M không trả hoặc trả không đầy đủ nợ cho ngân hàng, thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền bán tài sản còn thừa sẽ trả lại cho anh L chị M nếu thiếu thì anh L chị M phải trả nợ tiếp cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là đúng quy định pháp luật. Nếu khoản vay được trả xong thì Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp và trả toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh L chị M.

Từ những căn cứ trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản này của nguyên đơn.

[3] Các vấn đề khác:

Đối với diện tích lấn chiếm của vợ chồng anh L chị M là 5,5m^2, hiện họ vẫn đang quản lý, sử dụng. Quan điểm của UBND thị trấn G thì diện tích đất này thuộc quyền quản lý của địa phương, địa phương yêu cầu chủ sử dụng thửa đất giữ nguyên hiện trạng, sau này nếu Nhà nước có nhu cầu sử dụng thì sẽ thu hồi, chủ sử dụng đất phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và hoàn trả diện tích đất nêu trên cho Nhà nước mà không được bồi thường. Nguyên đơn chỉ yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp, không có yêu cầu gì với phần diện tích đất này, bị đơn không có ý kiến gì, hơn nữa phần đất này không thuộc tài sản thế chấp trong vụ án nên HĐXX không xem xét.

[4] Về án phí: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận do vậy hoàn lại tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm .

[5] Về chi phí phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên HĐXX không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 116, Điều 117, Điều 275, Điều 278, Điều 280, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (V2) về việc yêu cầu vợ chồng anh Đặng Minh L, chị Đặng Thị M phải trả số tiền còn nợ theo giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay tiêu dùng cá nhân số LN18041206220561 ngày 11/4/2018 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần V1 và chị Đặng Thị M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (V2):

2.1.Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc vợ chồng anh Đặng Minh L và chị Đặng Thị M phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần V1 số tiền còn nợ tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2005182410037 ngày 25/5/2020 và khế ước nhận nợ ngày 26/5/2020 là **180.818.735đồng**, trong đó: nợ gốc là: **127.394.038đồng**, tiền lãi là: **53.424.697đồng.**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong,vợ chồng anh L, chị M 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 Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2005182410037 ngày 25/5/2020 và khế ước nhận nợ ngày 26/5/2020. Trường hợp trong các hợp đồng trên, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của V2 thì lãi suất mà vợ chồng anh L chị M tiếp tục thanh toán cho V2 theo quyết định này cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của V2.

2.2. Về xử lý tài sản:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (V2) có đơn yêu cầu thi hành án mà vợ chồng anh Đặng Minh L, chị Đặng Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì V2 có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 80,2m^2 đất (tăng 0,4m^2 đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 180D, tờ bản đồ 24, địa chỉ: số A N, khu G, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG902203 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH003 do UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp ngày 11/11/2011 cấp cho anh Đặng Minh L, chị Đặng Thị M theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2005182410037 ngày 23/5/2020 tại văn phòng C1, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G ngày 25/5/2020 và thỏa thuận ngày 25/5/2020.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng anh L, chị M đối với V2. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý

tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì vợ chồng anh L chị M phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng số tiền còn thiếu, nếu thừa tiền thì được trả lại cho vợ chồng anh L chị M. Trường hợp khoản vay đã được thanh toán toàn bộ thì V2 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh L chị M và làm thủ tục giải chấp theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.550.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0000937 ngày 23/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

- Bị đơn là vợ chồng anh Đặng Minh L, chị Đặng Thị M phải nộp án dân sự sơ thẩm là 9.041.000đồng (đã làm tròn).

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời 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 bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, Quyết định 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, 7a, 7b 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:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Giang