

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ GIANG
TỈNH HÀ GIANG

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

Bản án số: 25/2024/DS-ST
Ngày: 05-11-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ GIANG, TỈNH HÀ GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Khánh Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hứa Văn Chế.

2. Bà Khuất Thị Thanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mông Thu Hường, Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Giang tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở chính: Số x đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Viết C; chức vụ: Giám đốc Phòng Giao dịch B thuộc Ngân hàng N chi nhánh huyện V, tỉnh Hà Giang; địa chỉ: Tổ x, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang; *có mặt.*

(*Giấy ủy quyền số: 226/GUQ ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh huyện V, tỉnh Hà Giang*)

- **Bị đơn:** Ông Lý Sín Q; địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện V, tỉnh Hà Giang; *vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/6/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng N trình bày:

Ngày 01/10/2020, Phòng Giao dịch B (sau đây viết tắt là PGD B) thuộc Ngân hàng N chi nhánh huyện V, tỉnh Hà Giang và ông Lý Sín Q đã thỏa thuận, ký kết Hợp đồng tín dụng số 8206LAV202001412, theo đó: PGD B đồng ý cho ông Lý Sín Q vay số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng); mức lãi suất trong hạn tại thời điểm ký kết là 10%/năm; thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày đầu tiên PGD B giải ngân cho ông Lý Sín Q; mục đích vay để chăn nuôi trâu của hộ gia đình.

Khoản vay có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CB 202452, theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 2020-106/HĐTC ngày 01/10/2020 được ký kết giữa PGD B và ông Lý Sín Q, cụ thể: Giá trị tài sản bảo đảm là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); nghĩa vụ được bảo đảm là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng); số tiền không được bảo đảm bằng tài sản là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Lý Sín Q đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng N, vi phạm quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7 Hợp đồng tín dụng số 8206LAV202001412 ngày 01/10/2020. Ông Lý Sín Q mới trả cho Ngân hàng N tổng số tiền lãi tính đến ngày 30/01/2023 là 44.917.809 đồng (Bốn mươi bốn triệu chín trăm mười bảy nghìn tám trăm linh chín đồng), chưa thực hiện trả nợ gốc cho Ngân hàng N. Khoản vay của ông Lý Sín Q phát sinh nợ quá hạn từ ngày 08/4/2024. PGD B đã thực hiện kết hợp nhiều biện pháp nhằm đôn đốc khách hàng trả nợ, tuy nhiên ông Lý Sín Q đều không hợp tác, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Vì vậy, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang giải quyết:

1. Buộc ông Lý Sín Q phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng đã ký kết, trong đó dư nợ gốc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn tính đến ngày 08/4/2024 là 31.791.096 đồng (Ba mươi một triệu bảy trăm chín mươi một nghìn không trăm chín mươi sáu đồng), lãi quá hạn tính đến ngày 05/11/2024 là 22.761.986 đồng (Hai mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng), lãi chậm trả lãi đối với lãi trong hạn chưa trả tính đến ngày 05/11/2024 là 2.017.293 đồng (Hai triệu không trăm mười bảy nghìn hai trăm chín mươi ba đồng). Tổng số tiền cả gốc và lãi ông Lý Sín Q phải trả cho Ngân hàng N là 306.570.375 đồng (Ba trăm linh sáu triệu năm trăm bảy mươi nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng).

2. Buộc ông Lý Sín Q phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Lý Sín Q trả hết nợ gốc cho Ngân hàng N.

3. Trường hợp ông Lý Sín Q không trả được nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: 2020-106/HĐTC ngày 01/10/2020 đã ký kết giữa Ngân hàng N và ông Lý Sín Q.

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý, Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang đã tiến hành tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và Giấy triệu tập cho bị đơn, tuy nhiên ông Lý Sín Q vắng mặt ở nơi cư trú, không rõ thời điểm trở về, không rõ địa chỉ nơi cư trú mới, Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang đã lập biên bản về việc không thực hiện được việc tổng đạt, thực hiện niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo đúng quy định, tuy nhiên không nhận được ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhưng bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt, thuộc trường hợp vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 02/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang đã ra Quyết định số 186/2024/QĐ-UTTA, ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định hiện trạng đối với diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất theo GCNQSDĐ số CB 202452 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hà Giang cấp ngày 31/12/2015 cho ông Lý Sín Q. Ngày 19/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Vị Xuyên đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất và tài sản trên đất, kết quả:

- Về đất: Thửa đất số 23; tờ bản đồ số 101; diện tích 456,6m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền SDD. Hiện trạng đất tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ đúng theo GCNQSDĐ được cấp.

- Về tài sản trên đất:

+ Nhà xây cấp IV, bốn gian, chiều dài 11,5m, chiều rộng 6,6m. Mái lợp phô xi măng, xà gồ, sắt hộp 50 x 50 (08 thanh). Tường xây gạch bi, tường dày 110mm; cửa sổ, cửa buồng bằng nhôm kính; nền láng xi măng; tường cao 3,3m; kích thước cửa buồng 0,83 x 1,97m, cửa buồng 2 (cạnh gian thờ) kích thước 0,92 x 1,95m, 03 cửa sổ 96 x 108cm, cửa chính 145 x 212cm, cửa lách (gỗ) 110 x 196cm.

+ Nhà vệ sinh có kích thước chiều dài 3,2m, chiều rộng 2m, chiều cao 2,5m được xây bằng gạch bi, 02 cửa kính.

+ Sân trước láng xi măng, có kích thước trung bình chiều dài 13m, chiều rộng 7,3m.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N, buộc bị đơn ông Lý Sín Q phải trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng N số tiền gốc và lãi tính đến thời điểm xét xử (ngày 05/11/2024) là: 306.570.375 đồng (Ba trăm linh sáu triệu năm trăm bảy mươi nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 31.791.096 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là 22.761.986 đồng, tiền lãi chậm trả đối với số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 2.017.293 đồng và khoản lãi phát sinh sau thời điểm xét xử cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông Lý Sín Q không trả được nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn Ngân hàng N khởi kiện bị đơn ông Lý Sín Q về tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Bị đơn ông Lý Sín Q không có đăng ký kinh doanh nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Tại Điều 9 của hợp đồng tín dụng và Điều 5 của hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận yêu cầu Tòa án nơi đóng trụ sở của Ngân hàng giải quyết tranh chấp. Ngân hàng N có địa điểm kinh doanh là PGD B có trụ sở phòng giao dịch tại thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

[2] Việc xét xử vắng mặt bị đơn: Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý, Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang đã tiến hành tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và Giấy triệu tập cho bị đơn theo địa chỉ nơi cư trú của bị đơn mà nguyên đơn cung cấp. Tuy nhiên, bị đơn không còn cư trú tại địa chỉ đã ghi trong hợp đồng mà không thực hiện nghĩa vụ thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới thì được coi là cố tình giấu địa chỉ, Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn

khởi kiện lại vụ án. Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang đã lập biên bản về việc không thực hiện được việc tổng đạt, thực hiện niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại các điều 177 và 179 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên không nhận được ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn ông Lý Sín Q vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự về thời hiệu khởi kiện về hợp đồng thì: *“Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.”* Ngày Ngân hàng N biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm được tính kể từ ngày 09/4/2024 (ngày tiếp theo liền kề ngày đến hạn trả nợ cuối cùng theo thỏa thuận trong báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ). Như vậy, thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng trong vụ án này vẫn còn.

[4] Đối với yêu cầu trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng tín dụng số 8206LAV202001412 ngày 01/10/2020 ký kết giữa Ngân hàng N và ông Lý Sín Q thể hiện: Ngân hàng N cho ông Lý Sín Q vay với hạn mức cho vay là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng); mục đích sử dụng vốn vay là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; thời gian duy trì hạn mức là 36 tháng, kể từ ngày ký kết hợp đồng; thời hạn cho vay và kỳ hạn trả nợ theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ; lãi suất cho vay được áp dụng theo hình thức có điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/lần; lãi suất điều chỉnh theo mức lãi suất cho vay thỏa thuận của Ngân hàng N tại thời điểm điều chỉnh; mức lãi suất theo lãi suất ghi trên báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn; lãi chậm trả là 6%/năm. Ngoài ra, hợp đồng tín dụng còn quy định về phương pháp tính lãi, biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, việc xử lý tài sản bảo đảm, việc giải ngân vốn vay, kỳ hạn trả nợ, việc chuyển nợ quá hạn, quyền và nghĩa vụ của các bên v.v...

[5] Hợp đồng tín dụng số 8206LAV202001412 ngày 01/10/2020 ký kết giữa Ngân hàng N và ông Lý Sín Q phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự là các văn bản pháp luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm giao kết hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 1, Điều 10 của Hợp đồng tín dụng, Điều 401 Bộ luật Dân sự, hợp đồng tín dụng có hiệu lực kể từ ngày ký. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

[6] Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết, ngày 08/4/2021, Ngân hàng N đã giải ngân cho ông Lý Sín Q toàn bộ số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm

mười triệu đồng). Báo cáo đề xuất giải ngân kèm Giấy nhận nợ ngày 08/4/2021 thể hiện: Số tiền nhận nợ: 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng); ngày giải ngân: 08/4/2021; thời hạn vay: 36 tháng; ngày trả nợ cuối cùng: 08/4/2024; lãi suất vay: 10%/năm; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả lãi: 6%/năm trên số tiền lãi chậm trả; ngày trả nợ gốc: 08/4/2024; kỳ hạn trả lãi: Trả lãi 03 tháng/kỳ vào ngày 30.

[7] Đến nay, mặc dù đã hết thời hạn vay thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng ông Lý Sín Q vẫn chưa trả nợ gốc cho Ngân hàng N số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N buộc ông Lý Sín Q phải trả số tiền nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ, phù hợp với Điều 466 Bộ luật Dân sự nên cần được chấp nhận.

[8] Đối với yêu cầu của Ngân hàng N buộc ông Lý Sín Q phải trả số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 31.791.096 đồng, số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là 22.761.986 đồng, số tiền lãi chậm trả đối với số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 2.017.293 đồng, tổng cộng số tiền lãi là 56.570.375 đồng (Năm mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng), Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của Ngân hàng N phù hợp với khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; các điều 7, 8 và 10 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, nên cần được chấp nhận.

[9] Như vậy, bị đơn ông Lý Sín Q phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng N số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 05/11/2024 là: 306.570.375 đồng (Ba trăm linh sáu triệu năm trăm bảy mươi nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 31.791.096 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là 22.761.986 đồng, tiền lãi chậm trả đối với số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 2.017.293 đồng.

[10] Đối với yêu cầu của Ngân hàng N buộc ông Lý Sín Q phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Lý Sín Q trả hết nợ gốc cho Ngân hàng N: Xét thấy yêu cầu này của Ngân hàng N phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, nên cần được chấp nhận.

[11] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả được nợ, Hội đồng xét xử xét thấy: Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Ngân hàng N và ông Lý Sín Q đã ký kết Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 2020-106/HĐTC ngày 01/10/2020, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Hà Giang và được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Theo đó, ông Lý Sín Q đồng ý thế chấp tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với

đất theo GCNQSDĐ số CB 202452, số vào sổ cấp GCN: CH00455; do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hà Giang cấp ngày 31/12/2015 cho ông Lý Sín Q, cụ thể: Thửa đất số 23; tờ bản đồ số 101; địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã M, huyện V, tỉnh Hà Giang; diện tích: 456,6m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền SDD; tài sản gắn liền với đất là nhà xây kiên cố, mái ngói, nền lát gạch hoa, công trình phụ khép kín; tổng diện tích sử dụng: 80m²; diện tích xây dựng: 80m²; kết cấu nhà: Khung cứng; số tầng: 01 tầng. Tổng giá trị tài sản là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Các bên thỏa thuận phân giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp. Nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ trả nợ của ông Lý Sín Q phát sinh từ tất cả các Hợp đồng cấp tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) được ký giữa hai bên trước, cùng, và/hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp (bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó tổng dư nợ gốc tối đa là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng). Ngoài ra, hợp đồng thế chấp còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, việc xử lý tài sản, hiệu lực của hợp đồng v.v...

[12] Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 2020-106/HĐTC ngày 01/10/2020 ký kết giữa Ngân hàng N và ông Lý Sín Q phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai năm 2013 (luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm giao kết hợp đồng) và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 (sau đây viết tắt là Nghị định số 163/2006/NĐ-CP); đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Căn cứ Điều 319 Bộ luật Dân sự, Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP; hợp đồng thế chấp có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Tại hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ trả nợ của ông Lý Sín Q phát sinh từ tất cả các Hợp đồng cấp tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) được ký giữa hai bên trước, cùng, và/hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp (bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó tổng dư nợ gốc tối đa là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng). Tại hợp đồng tín dụng ký cùng ngày, các bên cũng đã thỏa thuận: *“Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, nếu số tiền bán tài sản bảo đảm lớn hơn phạm vi bảo đảm, Ngân hàng được quyền sử dụng phần còn lại thu nợ cho phần nợ không có bảo đảm của Khách hàng tại Hợp đồng này và/hoặc các Hợp đồng tín dụng khác của Khách hàng tại Ngân hàng.”* Do đó, yêu cầu của Ngân hàng N về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Lý Sín Q không trả được nợ phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng đã ký kết, phù hợp với quy định tại các điều 15 và 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay

của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; các điều 299, 307, 320 và 323 Bộ luật Dân sự; Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP nên cần được chấp nhận.

[13] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, không có văn bản phản đối yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp, giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối của mình nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[14] Về án phí: Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn ông Lý Sín Q không có đơn đề nghị miễn, giảm án phí Tòa án. Căn cứ các điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 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, do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Lý Sín Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch, cụ thể: $5\% \times 306.570.375 \text{ đồng} = 15.328.519 \text{ đồng}$ (Mười lăm triệu ba trăm hai mươi tám nghìn năm trăm mười chín đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.271.109 đồng (Bảy triệu hai trăm bảy mươi một nghìn một trăm linh chín đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000438 ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

[15] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các điều 157 và 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn ông Lý Sín Q phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông Lý Sín Q có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng N chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

[16] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại các điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, các điều 144, 147, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ các điều 4, 5, 13, 15, 18, 20, 21 và 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ các điều 167 và 179 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 116, 117, 154, 280, 293, 295, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 323, 357, 401, 429, 466, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 7, 8, 10 và 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ các điều 9, 10, 56, 58 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012;

Căn cứ Điều 26 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

1.1. Buộc bị đơn ông Lý Sín Q có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng N tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 05/11/2024 là: **306.570.375 đồng** (Ba trăm linh sáu triệu năm trăm bảy mươi nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 31.791.096 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là 22.761.986 đồng, tiền lãi chậm trả đối với số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 2.017.293 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Trường hợp ông Lý Sín Q không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 23; tờ bản đồ số 101; địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện V, tỉnh Hà Giang; diện tích: 456,6m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền SDD; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 202452, số vào sổ cấp GCN: CH00455, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hà Giang cấp ngày 31/12/2015 cho ông Lý Sín Q.

(Có Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2024 và sơ đồ thửa đất kèm theo)

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ trả nợ thì số tiền chênh lệch được trả lại cho ông Lý Sín Q. Trường hợp số tiền có được

từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ trả nợ thì ông Lý Sín Q có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi trả hết nợ.

2. Về án phí: Bị đơn ông Lý Sín Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch số tiền là **15.328.519 đồng** (Mười lăm triệu ba trăm hai mươi tám nghìn năm trăm mười chín đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là **7.271.109 đồng** (Bảy triệu hai trăm bảy mươi một nghìn một trăm linh chín đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000438 ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lý Sín Q phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông Lý Sín Q có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng N chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là: **5.000.000 đồng** (Năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về quyền kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hà Giang;
- VKSND TP Hà Giang;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP Hà Giang;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Hoàng Khánh Phương