TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DUY TIÊN** **TỈNH HÀ NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Án số: 01/2024/KDTM-ST
Ngày 08 tháng 8 năm 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 DUY TIÊN - HÀ NAM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Đông

Các Hội thẩm nhân dân: Ngô Quốc Vũ và ông Nguyễn Xuân Tung.

Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Lan Anh - Thư ký Toà án nhân dân thị xã Duy Tiên

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Duy Tiên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Mimh Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân thị xã Duy Tiên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2024/TLST - KDTM ngày 06 tháng 5 năm 2024 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXX - KDTM, ngày 19/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐST - KDTM ngày 16/7/2024 giữa:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank); Trụ sở chính: Số 2, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Đ - Giám đốc - Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Văn Hà Nam II; Địa chỉ: Khu công nghiệp Đồng Văn I, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Ủy quyền lại cho ông Phan Văn Th - Phó giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Văn Hà Nam II; có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1971 và ông Vũ Minh Q, sinh năm 1973; cùng nơi cư trú: Tổ dân phố Ninh L, phường Duy M, thị xã Duy T, tỉnh Hà N (bà H có mặt; ông Q vắng mặt).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Cụ Trần Thị Minh T, sinh năm 1940; nơi cư trú: Tổ dân phố Ninh L, phường Duy M, thị xã Duy T, tỉnh Hà N; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Văn Hà Nam (nay là Agribank Chi nhánh Đồng Văn Hà Nam II) theo các Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 số tiền vay là 700.000.000 đồng. Thời hạn cho vay theo hợp đồng: 60 tháng, kể từ ngày 31 tháng 10 năm 2019. Phương thức cho vay: Từng lần. Mục đích sử dụng tiền vay: Xây dựng nhà quán Kinh doanh nước giải khát.

2. Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 số tiền vay là 1.800.000.000 đồng. Thời hạn cho vay theo hợp đồng: 12 tháng, kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2019. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng. Mục đích sử dụng tiền vay: Kinh doanh Nước giải khát

Sau khi ký các hợp đồng tín dụng này thì Ngân hàng đã giải ngân và bà H; ông Q đã nhận đủ số tiền vay.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 bà H; ông Q đã trả được 140.000.000đ tiền gốc, tính đến ngày 08/8/2024 bà H và ông Q còn nợ tổng gốc và lãi là: 847.866.046 đồng (Nợ gốc: 560.000.000 đồng, nợ lãi 287.866.3946 đồng).

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019, tính đến ngày 08/8/2024 bà H và ông Q còn nợ: Tổng gốc và lãi là 2.696.553.863 đồng (Nợ gốc: 1.800.000.000 đồng; nợ lãi 896.553.863 đồng).

Tổng dư nợ 02 Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục kèm theo của các hợp đồng tín dụng trên tính đến ngày 08/8/2024 là:**3.544.420.809 đồng** (Nợ gốc: **2.360.000.000 đồng;** nợ lãi: **1.184.420.809 đồng)**.

Toàn bộ dư nợ gốc và lãi hiện đang quá hạn do bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q chưa trả nợ.

* Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất trên diện tích 634m2 tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh L xã Duy M theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 201901342/HĐTC ngày 28 tháng 10 năm 2019 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

* Từ khi phát sinh nợ quá hạn đến nay, Ngân hàng đã nhiều lần đề nghị ông Q, bà H trả nợ vay nhưng ông Q, bà H vẫn không trả nợ. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 08/8/2024 là: **3.544.420.809 đồng (**Nợ gốc: **2.360.000.000 đồng;** nợ lãi: **1.184.420.809 đồng)**.

- Buộc bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q phải tiếp tục trả gốc và lãi cho Agribank theo mức lãi suất đã thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thi hành án xong theo quy định pháp luật. Trường hợp bà H và ông Q không trả được nợ, thì Agribank được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán tài sản bảo đảm của bà H và ông Q là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh Lão, xã Duy Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 201901342/HĐTC ngày 28 tháng 10 năm 2019 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ tại Agribank thì buộc bà H và ông Q phải tiếp tục trả nợ đến khi thanh toán hết nợ.

*Bị đơn trình bày: Quá trình giải quyết vụ án tại Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai của ông Vũ Minh Q và bà Lê Thị Thanh H cùng thừa nhận nợ và thế chấp như Ngân hàng đưa ra ra đúng. Tại phiên tòa, bà H cũng thừa nhận khoản nợ còn lại theo các Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 và Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 tính đến ngày 08/8/2024 tổng số nợ là: **3.544.420.809 đồng** (Nợ gốc: **2.360.000.000 đồng;** nợ lãi: **1.184.420.809 đồng**) như Nguyên đơn đưa ra là đúng. Sau khi ký các hợp đồng tín dụng này thì bà H; ông Q đã nhận đủ số tiền vay được giải ngân theo các hợp đồng tín dụng. Quá trình vay thì ông Q, bà H đã trả nợ Ngân hàng được 140.000.000 đồng (tiền gốc). Đến nay toàn bộ các khoản nợ trên hiện đang quá hạn trả nợ gốc và lãi.

* Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Khi vay vốn ngân hàng thì vợ chồng có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích 634m2 tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh L, xã Duy M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Minh Q và bà Lê Thị Thanh H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 201901342/HĐTC ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Đồng Văn Hà Nam II và Bên thế chấp là bà Lê Thị Thanh Hvà ông Vũ Minh Q. Tài sản này bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho 02 Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 và Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019. Nguồn gốc phần đất này do vợ chồng nhận tặng cho quyền sử dụng đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Ông, bà khẳng định tài sản thế chấp này là tài sản chung của vợ chồng, các con còn nhỏ nên không có đóng góp gì trong khối tài sản này. Khi thế chấp thì có 01 căn nhà 02 tầng xây dựng năm 2001 và 01 nhà mái bằng 01 tầng xây năm 2017. Kể từ khi thế chấp đến nay vợ chồng vẫn quản lý tài sản thế chấp (ngoài ra không có ai khác), tình trạng tài sản thế chấp vẫn không có thay đổi gì. Hiện tại, tài sản này không đảm bảo cho một nghĩa vụ trả nợ nào khác và tài sản này hiện nay đang do vợ chồng quản lý sử dụng, không cho ai thuê, mượn hay ở nhờ. Hiện nay sinh sống trên thửa đất này chỉ có vợ chồng ông, bà và cụ Trần Thị Minh T (mẹ đẻ ông Q), ngoài ra không còn ai khác. Nay Bị đơn không có yêu cầu gì đối với tài sản thế chấp này, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Kết quả xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Tài sản thế chấp là diện

tích đất 634m2 tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh L, xã Duy M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Minh Q và bà Lê Thị Thanh H vào ngày 21/10/2019. Tài sản hiện nay trên đất thế chấp: 01 nhà xây kiên cố, nền lát gạch hoa, công trình phụ khép kín, tổng diện tích sử dụng 80m2 (theo Hợp đồng thế chấp). Ngoài ra, trên đất thế chấp còn có: 02 dãy nhà trọ, mỗi dãy 04 phòng; 01 nhà mái bằng khoảng 200m2 xây dựng năm 2017 là quán kinh doanh Karaoke; 01 gian buồng mái tôn xây dựng năm 2022. Hiện nay tài sản thế chấp do bà H, ông Q quản lý sử dụng, ngoài đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì không đảm bảo nghĩa vụ gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Bị đơn là bà Lê Thị Thanh H đề nghị Nguyên đơn căn cứ các quy định của pháp luật và hoàn cảnh khó khăn về kinh tế của gia đình bà để xem xét giảm lãi suất cho vợ chồng bà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng và đề nghị HĐXX:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q.

Buộc bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 08/8/2024 là: **3.544.420.809 đồng** (Nợ gốc: **2.360.000.000 đồng**; nợ lãi: **1.184.420.809 đồng**). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Huyền và ông Quân còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp bà H và ông Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã Duy Tiên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ thì buộc bà H và ông Q phải tiếp tục trả nợ đến khi thanh toán hết nợ. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà H; ông Q phải trả cho Ngân hàng 2.000.000 đồng. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: bà H, ông Q phải nộp:102.884.000 đồng. Hoàn lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.000.000đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duy Tiên phát biểu, sau khi thảo luận và nghị án:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Về thời hiệu khởi kiện: Do bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên vào ngày 31/5/2022 Ngân hàng đã lập biên bản làm việc với bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q, tại biên bản này Bị đơn đã thừa nhận khoản nợ với Ngân hàng, vì vậy thời hiệu khởi kiện được tính lại từ ngày 31/5/2022, đảm bảo thời hiệu trong luật định theo quy định tại Điều 157 Bộ luật dân sự; Điều 319 Luật thương mại.

Tại phiên toà vắng mặt cụ Trần Thị Tvà ông Vũ Minh Q, tuy nhiên đây là lần thứ hai cụ T và ông Q vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, HĐXX căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt cụ Tâm và ông Quân tại phiên toà.

[2] Về yêu cầu tiền gốc: Xét Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 và Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 cùng các Phụ lục kèm theo của các Hợp đồng tín dụng nêu trên nay được các bên thừa nhận, nội dung của hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Sau khi ký hợp đồng ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn tổng số tiền 2.500.000.000.000đ, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã trả cho Ngân hàng tiền gốc 140.000.000đ (theo Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019). Nay Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 đã hết thời hạn cho vay và bà H, ông Q không trả nợ; Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 (không trả nợ đúng kỳ hạn) nên ngân hàng khởi kiện bị đơn phải trả tổng số nợ gốc còn lại là: **2.360.000.000 đồng** là có căn cứ được chấp nhận.

[3] Về yêu cầu tiền lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn): Thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng tín dụng đính kèm về lãi suất là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật về việc áp dụng mức lãi suất cho vay và đã được ngân hàng tính toán, thực hiện theo đúng hợp đồng, theo từng giai đoạn điều chỉnh lãi suất của bên cho vay, phù hợp với quy định về áp dụng mức lãi suất của ngân hàng nhà nước tại thời điểm điều chỉnh nên có giá trị thi hành đối với các bên. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về tiền lãi được chấp nhận nên cần buộc Bị đơn phải trả Ngân hàng tiền lãi (tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 08/8/2024), cụ thể: Đối với Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 tổng nợ lãi trong hạn và quá hạn là **287.866.946 đồng.** Đối với Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 tổng nợ lãi trong hạn và quá hạn là **896.553.863 đồng.**

[4] Về xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam đã cấp mang tên ông Vũ Minh Q và bà Lê Thị Thanh H số: CT150559, số vào sổ: CS 04651 vào ngày 21/10/2019, kết quả xác minh, tài liệu do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Duy Tiên cung cấp có cơ sở khẳng định diện tích đất 634m2 tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh L, xã Duy

M, huyện Duy T (nay là Tổ dân phố Ninh L, phường Duy M, thị xã Duy T) được cấp cho ông Vũ Minh Q và bà Lê Thị Thanh H là tài sản chung của vợ chồng vì vậy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 201901342/HĐTC ngày 28 tháng 10 năm 2019 do ông Q, bà H đã ký với ngân hàng được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên; hình thức, nội dung hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật và đã được đăng ký bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền là đúng, có hiệu lực pháp luật.

Về tài sản trên đất thế chấp: 01 nhà xây kiên cố, nền lát gạch hoa, công trình phụ khép kín, tổng diện tích sử dụng 80m2 (theo Hợp đồng thế chấp). Ngoài ra trên đất thế chấp còn có: 02 dãy nhà trọ, mỗi dãy 04 phòng; 01 nhà mái bằng khoảng 200m2 xây dựng năm 2017 là quán kinh doanh Karaoke; 01 gian buồng mái tôn xây dựng năm 2022. Như vậy căn cứ theo Điều 318 Bộ luật dân sự 2015 toàn bộ các tài sản, công trình vật kiến trúc trên đất thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp.

Do vậy, cần duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà Huyền; ông Quân.

[5] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ*: Thực chi hết 2.000.000đ, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng vì vậy ông Q, bà H phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[6] *Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 116, 117, 118, 119, 157, 274, 275, 280, 292, 295, 298, 299, 300, 301, 303, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 327, 385, 398, 401, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Các Điều 95, Điều 167, Điều168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

- Các Điều 90, 91, 95, khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

- Điều 319 Luật thương mại;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định về áp dụng lãi suất.

- 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.

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện đối với Bị đơn là bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q về Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 và Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019: Buộc bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tính đến ngày 08/8/2024 đối với các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 tổng gốc và lãi là: **847.866.046đ (Tám trăm bốn mươi bẩy triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn, không trăm bốn mươi sáu đồng)**,(Nợ gốc: **560.000.000 đồng**, nợ lãi **287.866.3946 đồng**).

- Đối với Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 tổng gốc và lãi là **2.696.553.863đ (Hai tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu, năm trăm lăm mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi ba đồng)** (Nợ gốc: 1**.800.000.000 đồng**; nợ lãi **896.553.863 đồng**).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/8/2024) bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 bị đơn 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.

2/ Duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 201901342/HĐTC ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa Bên nhận thế chấp là Agribank Chi nhánh Đồng Văn Hà Nam II và Bên thế chấp là bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q đối với tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh L, xã Duy M, huyện Duy T (nay là Tổ dân phố Ninh L phường Duy M, thị xã Duy T) được cấp cho ông Vũ Minh Q và bà Lê Thị Thanh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CT150559, số vào sổ: CS 04651do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam đã cấp vào ngày 21/10/2019 để đảm bảo thi hành án.

Trường hợp bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q không trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng trên thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duy Tiên xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ ngân hàng cho đến khi tất toán. Nếu tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu. Trường hợp nếu bị đơn thanh toán được nợ thì nguyên đơn có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp tài sản và trả lại giấy tờ thế chấp cho bị đơn.

3/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000(Hai triệu đồng).

5/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Minh Q phải nộp: 102.884.000đ (Một trăm linh hai triệu, tám trăm tám mươi tư nghìn, không trăm đồng). Trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) theo biên lai số 0001108 ngày 06/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Nguyên đơn; Bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được 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 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; 7b 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 Hà Nam;
- Chi cục THADS thị xã Duy Tiên;
- VKSND thị xã Duy Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tiến Đông

TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DUY TIÊN** **TỈNH HÀ NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Án số: 01/2024/KDTM-ST
Ngày 08 tháng 8 năm 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 DUY TIÊN - HÀ NAM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Đông

Các Hội thẩm nhân dân: Ngô Quốc Vũ và ông Nguyễn Xuân Tung.

Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Lan Anh - Thư ký Toà án nhân dân thị xã Duy Tiên

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Duy Tiên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Mimh Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân thị xã Duy Tiên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2024/TLST - KDTM ngày 06 tháng 5 năm 2024 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXX - KDTM, ngày 19/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐST - KDTM ngày 16/7/2024 giữa:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank); Trụ sở chính: Số 2, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng - Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Đĩnh - Giám đốc - Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Văn Hà Nam II; Địa chỉ: Khu công nghiệp Đồng Văn I, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Ủy

quyền lại cho ông Phan Văn Thuyết - Phó giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Văn Hà Nam II; có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Lê Thị Thanh Huyền, sinh năm 1971 và ông Vũ Minh Quân, sinh năm 1973; cùng nơi cư trú: Tổ dân phố Ninh Lão, phường Duy Minh, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (bà Huyền có mặt; ông Quân vắng mặt).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Cụ Trần Thị Minh Tâm, sinh năm 1940; nơi cư trú: Tổ dân phố Ninh Lão, phường Duy Minh, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Văn Hà Nam (nay là Agribank Chi nhánh Đồng Văn Hà Nam II) theo các Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 số tiền vay là 700.000.000 đồng. Thời hạn cho vay theo hợp đồng: 60 tháng, kể từ ngày 31 tháng 10 năm 2019. Phương thức cho vay: Từng lần. Mục đích sử dụng tiền vay: Xây dựng nhà quán Kinh doanh nước giải khát.

2. Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 số tiền vay là 1.800.000.000 đồng. Thời hạn cho vay theo hợp đồng: 12 tháng, kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2019. Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng. Mục đích sử dụng tiền vay: Kinh doanh Nước giải khát

Sau khi ký các hợp đồng tín dụng này thì Ngân hàng đã giải ngân và bà Huyền; ông Quân đã nhận đủ số tiền vay.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 bà Huyền; ông Quân đã trả được 140.000.000đ tiền gốc, tính đến ngày 08/8/2024 bà Huyền và ông Quân còn nợ tổng gốc và lãi là: 847.866.046 đồng (Nợ gốc: 560.000.000 đồng, nợ lãi 287.866.3946 đồng).

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019, tính đến ngày 08/8/2024 bà Huyền và ông Quân còn nợ: Tổng gốc và lãi là 2.696.553.863 đồng (Nợ gốc: 1.800.000.000 đồng; nợ lãi 896.553.863 đồng).

Tổng dư nợ 02 Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục kèm theo của các Hợp đồng tín dụng trên tính đến ngày 08/8/2024 là:**3.544.420.809 đồng** (Nợ gốc: **2.360.000.000 đồng;** nợ lãi: **1.184.420.809 đồng)**.

Toàn bộ dư nợ gốc và lãi hiện đang quá hạn do bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân chưa trả nợ.

* Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất trên diện tích 634m2 tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh Lão, xã Duy Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 201901342/HĐTC ngày 28 tháng 10 năm 2019 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

* Từ khi phát sinh nợ quá hạn đến nay, Ngân hàng đã nhiều lần đề nghị ông Quân, bà Huyền trả nợ vay nhưng ông Quân, bà Huyền vẫn không trả nợ. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 08/8/2024 là: **3.544.420.809 đồng** ***(***Nợ gốc: **2.360.000.000 đồng;** nợ lãi: **1.184.420.809 đồng)**.

- Buộc bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân phải tiếp tục trả gốc và lãi cho Agribank theo mức lãi suất theo đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thi hành án xong theo quy định pháp luật. Trường hợp bà Huyền và ông Quân không trả được nợ, thì Agribank được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán tài sản bảo đảm của bà Huyền và ông Quân là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh Lão, xã Duy Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 201901342/HĐTC ngày 28 tháng 10 năm 2019 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ tại Agribank thì buộc bà Huyền và ông Quân phải tiếp tục trả nợ đến khi thanh toán hết nợ.

*Bị đơn trình bày: Quá trình giải quyết vụ án tại Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai của ông Vũ Minh Quân và bà Lê Thị Thanh Huyền cùng thừa nhận nợ và thế chấp như Ngân hàng đưa ra ra đúng. Tại phiên tòa, bà Huyền cũng thừa nhận khoản nợ còn lại theo các Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 và Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 tính đến ngày 08/8/2024 tổng số nợ là: **3.544.420.809 đồng** (Nợ gốc: **2.360.000.000 đồng;** nợ lãi: **1.184.420.809 đồng**) như Nguyên đơn đưa ra là đúng. Sau khi ký các hợp đồng tín dụng này thì bà Huyền; ông Quân đã nhận đủ số tiền vay được giải ngân theo Hợp đồng tín dụng. Quá trình vay thì ông Quân, bà Huyền đã trả nợ Ngân hàng được 140.000.000 đồng (tiền gốc). Đến nay toàn bộ các khoản nợ trên hiện đang quá hạn trả nợ gốc và lãi.

* Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Khi vay vốn ngân hàng thì vợ chồng có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích 634m2 tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh Lão, xã Duy Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Minh Quân và bà Lê Thị Thanh Huyền theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 201901342/HĐTC ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Đồng Văn Hà Nam II và Bên thế chấp là bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân. Tài sản này bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho 02 Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 và Hợp đồng

tín dụng 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019. Nguồn gốc phần đất này do vợ chồng nhận tặng cho quyền sử dụng đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Ông, bà khẳng định tài sản thế chấp này là tài sản chung của vợ chồng, các con còn nhỏ nên không có đóng góp gì trong khối tài sản này. Khi thế chấp thì có 01 căn nhà 02 tầng xây dựng năm 2001 và 01 nhà mái bằng 01 tầng xây năm 2017. Kể từ khi thế chấp đến nay vợ chồng vẫn quản lý tài sản thế chấp (ngoài ra không có ai khác), tình trạng tài sản thế chấp vẫn không có thay đổi gì. Hiện tại, tài sản này không đảm bảo cho một nghĩa vụ trả nợ nào khác và tài sản này hiện nay đang do vợ chồng quản lý sử dụng, không cho ai thuê, mượn hay ở nhờ. Hiện nay sinh sống trên thửa đất này chỉ có vợ chồng ông, bà và cụ Trần Thị Minh Tâm (mẹ đẻ ông Quân), ngoài ra không còn ai khác. Nay Bị đơn không có yêu cầu gì đối với tài sản thế chấp này, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Kết quả xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Tài sản thế chấp là diện tích đất 634m2 tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh Lão, xã Duy Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Minh Quân và bà Lê Thị Thanh Huyền vào ngày 21/10/2019. Tài sản hiện nay trên đất thế chấp: 01 nhà xây kiên cố, nền lát gạch hoa, công trình phụ khép kín, tổng diện tích sử dụng 80m2 (theo Hợp đồng thế chấp). Ngoài ra, trên đất thế chấp còn có: 02 dãy nhà trọ, mỗi dãy 04 phòng; 01 nhà mái bằng khoảng 200m2 xây dựng năm 2017 là quán kinh doanh Karaoke; 01 gian buồng mái tôn xây dựng năm 2022. Hiện nay tài sản thế chấp do bà Huyền, ông Quân quản lý sử dụng, ngoài đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì không đảm bảo nghĩa vụ gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Bị đơn là bà Lê Thị Thanh Huyền đề nghị Nguyên đơn căn cứ các quy định của pháp luật và hoàn cảnh khó khăn về kinh tế của gia đình bà để xem xét giảm lãi suất cho vợ chồng bà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng và đề nghị HĐXX:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân.

Buộc bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 08/8/2024 là: **3.544.420.809 đồng** (Nợ gốc: **2.360.000.000 đồng;** nợ lãi: **1.184.420.809 đồng**). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Huyền và ông Quân còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp bà Huyền và ông Quân vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã Duy Tiên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ thì

buộc bà Huyền và ông Quân phải tiếp tục trả nợ đến khi thanh toán hết nợ. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà Huyền; ông Quân phải trả cho Ngân hàng 2.000.000 đồng. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: bà Huyền, ông Quân phải nộp:102.884.000 đồng. Hoàn lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.000.000đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duy Tiên phát biểu, sau khi thảo luận và nghị án:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Về thời hiệu khởi kiện: Do bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên vào ngày 31/5/2022 Ngân hàng đã lập biên bản làm việc với bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân, tại biên bản này Bị đơn đã thừa nhận khoản nợ với Ngân hàng, vì vậy thời hiệu khởi kiện được tính lại từ ngày 31/5/2022, đảm bảo thời hiệu trong luật định theo quy định tại Điều 157 Bộ luật dân sự; Điều 319 Luật thương mại.

Tại phiên toà vắng mặt cụ Trần Thị Tâm và ông Vũ Minh Quân tuy nhiên đây là lần thứ hai cụ Tâm và ông Quân vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, HĐXX căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt cụ Tâm và ông Quân tại phiên toà.

[2] Về yêu cầu tiền gốc: Xét Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 và Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 cùng các Phụ lục kèm theo của các Hợp đồng tín dụng nêu trên nay được các bên thừa nhận, nội dung của hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Sau khi ký hợp đồng ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn tổng số tiền 2.500.000.000.000đ, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã trả cho Ngân hàng tiền gốc 140.000.000đ (theo Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019). Nay Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 đã hết thời hạn cho vay và bà Huyền, ông Quân không trả nợ; Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 (không trả nợ đúng kỳ hạn) nên ngân hàng khởi kiện bị đơn phải trả tổng số nợ gốc còn lại là: **2.360.000.000 đồng** là có căn cứ được chấp nhận.

[3] Về yêu cầu tiền lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn): Thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng tín dụng đính kèm về lãi suất là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật về việc áp dụng mức lãi suất cho vay và đã được ngân hàng tính toán, thực hiện theo đúng hợp đồng, theo từng giai đoạn điều chỉnh lãi suất của bên cho vay, phù hợp với quy định về áp dụng mức lãi suất của ngân hàng nhà nước tại thời điểm điều chỉnh nên có giá trị thi hành đối với

các bên. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về tiền lãi được chấp nhận nên cần buộc Bị đơn phải trả Ngân hàng tiền lãi (tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 08/8/2024), cụ thể: Đối với Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 tổng nợ lãi trong hạn và quá hạn là **287.866.946 đồng.** Đối với Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 tổng nợ lãi trong hạn và quá hạn là **896.553.863 đồng.**

[4] Về xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam đã cấp mang tên ông Vũ Minh Quân và bà Lê Thị Thanh Huyền số: CT150559, số vào sổ: CS 04651 vào ngày 21/10/2019, kết quả xác minh, tài liệu do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Duy Tiên cung cấp có cơ sở khẳng định diện tích đất 634m2 tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh Lão, xã Duy Minh, huyện Duy Tiên (nay là Tổ dân phố Ninh Lão, phường Duy Minh, thị xã Duy Tiên) được cấp cho ông Vũ Minh Quân và bà Lê Thị Thanh Huyền là tài sản chung của vợ chồng vì vậy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 201901342/HĐTC ngày 28 tháng 10 năm 2019 do ông Quân, bà Huyền đã ký với ngân hàng được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên; hình thức, nội dung hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật và đã được đăng ký bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền là đúng, có hiệu lực pháp luật.

Về tài sản trên đất thế chấp: 01 nhà xây kiên cố, nền lát gạch hoa, công trình phụ khép kín, tổng diện tích sử dụng 80m2 (theo Hợp đồng thế chấp). Ngoài ra trên đất thế chấp còn có: 02 dãy nhà trọ, mỗi dãy 04 phòng; 01 nhà mái bằng khoảng 200m2 xây dựng năm 2017 là quán kinh doanh Karaoke; 01 gian buồng mái tôn xây dựng năm 2022. Như vậy căn cứ theo Điều 318 Bộ luật dân sự 2015 toàn bộ các tài sản, công trình vật kiến trúc trên đất thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp.

Do vậy, cần duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà Huyền; ông Quân.

[5] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ*: Thực chi hết 2.000.000đ, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng vì vậy ông Quân, bà Huyền phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[6] *Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 116, 117, 118, 119, 157, 274, 275, 280, 292, 295, 298, 299, 300, 301, 303, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 327, 385, 398, 401, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Các Điều 95, Điều 167, Điều168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

- Các Điều 90, 91, 95, khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

- Điều 319 Luật thương mại;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định về áp dụng lãi suất.

- 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.

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện đối với Bị đơn là bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân về Hợp đồng tín dụng số 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 và Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019: Buộc bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tính đến ngày 08/8/2024 đối với các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900986 ngày 31 tháng 10 năm 2019 tổng gốc và lãi là: **847.866.046 đồng** (Nợ gốc: **560.000.000 đồng**, nợ lãi **287.866.3946 đồng**).

- Đối với Hợp đồng tín dụng 2907-LAV-201900996 ngày 01 tháng 11 năm 2019 tổng gốc và lãi là **2.696.553.863 đồng** (Nợ gốc: 1**.800.000.000 đồng**; nợ lãi **896.553.863 đồng**).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/8/2024)bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 bị đơn 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.

2/ Duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 201901342/HĐTC ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa Bên nhận thế chấp là Agribank

Chi nhánh Đồng Văn Hà Nam II và Bên thế chấp là bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân đối với tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 927 tờ PL 09 tại Thôn Ninh Lão, xã Duy Minh, huyện Duy Tiên (nay là Tổ dân phố Ninh Lão, phường Duy Minh, thị xã Duy Tiên) được cấp cho ông Vũ Minh Quân và bà Lê Thị Thanh Huyền theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CT150559, số vào sổ: CS 04651do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam đã cấp vào ngày 21/10/2019 để đảm bảo thi hành án.

Trường hợp bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân không trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng trên thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã Duy Tiên xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ ngân hàng cho đến khi tất toán. Nếu tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu. Trường hợp nếu bị đơn thanh toán được nợ thì nguyên đơn có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp tài sản và trả lại giấy tờ thế chấp cho bị đơn.

3/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

5/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Vũ Minh Quân phải nộp: 102.884.000 đồng. Trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.000.000 đồng theo biên lai số 0001108 ngày 06/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Nguyên đơn; Bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được 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 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; 7b 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 Hà Nam;
- Chi cục THADS thị xã Duy Tiên;
- VKSND thị xã Duy Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tiến Đông