

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KIẾN XƯƠNG  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 02/2018/KDTM -ST  
Ngày: 21- 6 - 2018  
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIẾN XƯƠNG, TỈNH THÁI BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thanh Xuân

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Vũ Thị Hoàn

2. Bà Nguyễn Thị Như Trang

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Lương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Việt Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2018/TLST- KDTM ngày 15 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2018/QĐXXST – KDTM ngày 09 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2018/QĐST-KDTM ngày 29/5/2018 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ngân hàng V, địa chỉ: số 02 L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K - Chủ tịch Hội đồng thành viên Agribank.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T - Giám đốc Ngân hàng V - Chi nhánh huyện K, Thái Bình - Phòng giao dịch khu vực V; địa chỉ: thôn 2, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình.

(Theo văn bản ủy quyền số 510 ngày 19/6/2014 và số 29 ngày 08/01/2018 )

***2. Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1970

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975

Đều ở địa chỉ: thôn 4, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/3/2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Ngân hàng Việt Nam trình bày như sau:*

Ngày 04/7/2014 Ngân hàng V- Chi nhánh huyện K, Thái Bình - Phòng giao dịch khu vực V (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đã ký với vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N (là hộ kinh doanh cá thể đã được Phòng Tài chính kế hoạch - UBND huyện Kiến Xương cấp Giấy đăng ký kinh doanh số 08G80001845 lần đầy ngày 20/1//2011) hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 151693813/HĐTD với nội dung: Ngân hàng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N vay số tiền 2.000.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ đồng) để thu mua hoa hòe, thời hạn vay 12 tháng. Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 151693813/HĐTC ngày 04/7/2014 gồm có:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Nhà ở xây 03 tầng, công trình phụ khép kín nằm trên diện tích đất là 130m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 2257, địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số AK 324174 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 30/12/2008 mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Nhà ở xây 02 tầng, công trình phụ khép kín nằm trên diện tích đất là 121m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 2227, địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số BL 747491 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 01/4/2013 mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N;

- Quyền sử dụng đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, thửa đất số lô 02, địa chỉ: thôn 5 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương tỉnh Thái Bình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 695130 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 11/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N;

- Quyền sử dụng đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, thửa đất số 102, địa chỉ: thôn 5 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương tỉnh Thái Bình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 380577 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 18/12/2013 mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N.

Giá trị các tài sản khi thế chấp được định giá là 2.030.800.000 đồng (Biên bản định giá ngày 04/7/2014, 25/6/2015 và 24/6/2016). Hợp đồng thế chấp được UBND xã Vũ Hòa chứng thực và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng

đất huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình chứng nhận việc đăng ký thế chấp ngày 04/7/2014.

Thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng ông A, bà N số tiền vay theo hợp đồng tín dụng (HĐTD) nói trên. Khi thời hạn của hạn mức tín dụng tại HĐTD nói trên hết, số tiền vay 2 tỷ trên được hai bên làm thủ tục gia hạn vào ngày 25/6/2015 tại HĐTD số 3403 - LVA -201503224, thời hạn vay là 12 tháng. Khi thời hạn của hạn mức tín dụng tại HĐTD số 3403 - LVA -201503224 hết, số tiền vay 2 tỷ trên được hai bên tiếp tục làm thủ tục gia hạn vào ngày 24/6/2016 tại HĐTD số 3403- LVA - 201602850, thời hạn cho vay là 12 tháng, Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ, kỳ hạn trả nợ gốc và lãi: theo từng Giấy nhận nợ, mục đích sử dụng tiền vay: thu mua hoa hòe, lãi suất quá hạn: 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận. Theo giấy nhận nợ số 3403-LDS-201601907 ngày 04/3/2016, số tiền nhận nợ là 300.000.000 đồng, hạn trả nợ gốc tiền vay là ngày 04/01/2017; giấy nhận nợ số 3403- LDS-201602003 ngày 08/3/2016, số tiền nhận nợ là 880.000.000 đồng, hạn trả nợ gốc tiền vay là ngày 08/01/2017; giấy nhận nợ số 3403- LDS-201602072 ngày 10/3/2016, số tiền nhận nợ là 820.000.000 đồng, hạn trả nợ gốc tiền vay là ngày 10/01/2017. Lãi suất tiền vay trong hạn của cả ba giấy nhận nợ là 9%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 9,9%/năm; định kỳ trả tiền lãi vay: 03 tháng /kỳ(trả vào ngày 21 tháng cuối kỳ)

Quá trình thực hiện hợp đồng ông A, bà N đã thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi đến ngày 21/10/2016, chưa trả nợ gốc. Kể từ ngày 21/12/2016 đến nay ông A Bà N không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nợ lãi và gốc cho Ngân hàng. Ngân hàng đã thông báo nợ đến hạn, chuyển nợ quá hạn nhiều lần và có Giấy mời ông A Bà N đến trụ sở UBND xã Vũ Hòa làm việc bàn phương án trả nợ nhưng ông A Bà N không hợp tác và không nhận các văn bản trên.

Thực hiện theo thỏa thuận tại HĐTC, ngày 16/3/2017 Ngân hàng đã lập biên bản kê biên các tài sản thế chấp, ngày 29/3/2017 Hội đồng định giá các tài sản thế chấp vay vốn gồm có: quyền sử dụng 100m<sup>2</sup> đất ở (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 695130) trị giá: 230.000.000 đồng; quyền sử dụng 100m<sup>2</sup> đất ở(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 380577) trị giá: 230.000.000 đồng; quyền sử dụng 130m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 324174) trị giá: 1.350.000.000 đồng; quyền

sử dụng 121m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 747491) trị giá: 800.000.000 đồng. Ngày 10/4/2017, Ngân hàng tiến hành thông báo về việc xử lý, bán tài sản thế chấp vay vốn cho ông A bà N nhưng ông A bà N không ký nhận văn bản trên đồng thời thông báo trên Đài truyền thanh xã Vũ Hòa từ ngày 10/4/2017 đến ngày 15/4/2017. Ngày 25/4/2017, Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp, lựa chọn người mua tài sản thế chấp vay vốn Ngân hàng đối với quyền sử dụng 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 102; tờ bản đồ số 02( giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ380577) và quyền sử dụng 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số lô 02; tờ bản đồ số 02 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 695130), đều ở địa chỉ: thôn 5, xã Vũ Hòa với giá là 460.000.000 đồng/200m<sup>2</sup> đất, sau khi trừ chi phí chuyển quyền sử dụng đất là 12.060.000 thì số tiền bán đấu giá tài sản thế chấp còn lại là 447.940.000 đồng được trừ vào số tiền nợ gốc. Tổng số tiền nợ gốc ông A Bà N còn nợ Ngân hàng là 1.552.060.000 đồng, tiền nợ lãi tính đến ngày 21/6/2018 là 298.332.833 đồng, tổng cộng là 1.850.392.833 đồng. Số tiền nợ trên đã quá hạn lâu ngày, Ngân hàng đã dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng ông A bà N cố tình không hợp tác, trốn tránh trách nhiệm trả nợ Ngân hàng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông A bà N phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 21/6/2018 là 1.850.392.833 đồng , số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 22/6/2018 cho đến khi ông A bà N trả hết nợ vay Ngân hàng.

*\* Tại bản tự khai ngày 20/3/2018, trong quá trình xét xử, bị đơn là ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N trình bày: gia đình ông bà có vay vốn của Ngân hàng V – Chi nhánh K, Thái Bình - Phòng giao dịch khu vực V tại các Hợp đồng tín dụng như Ngân hàng trình bày là đúng. Toàn bộ các khoản vay đều có tài sản thế chấp để đảm bảo là quyền sử dụng 451m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ tại thôn 4, 5 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương. Sau khi thế chấp ông A, Bà N có nâng cấp xây gạch xi lợp tôn phần cuối nhà 02 tầng để làm nơi chứa hoa hòe; sơn và lắp thêm cửa kính, cầu thang ngôi nhà 03 tầng. Ông bà đã nhận số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Sau khi nhận tiền đến nay, vợ chồng*

ông bà đã trả lãi đến ngày 21/10/2016, chưa trả nợ gốc. Do việc làm ăn của vợ chồng ông gặp nhiều khó khăn, giá thu mua hoa hòe cao từ 170.000 đồng/kg xuống còn 50.000 đồng/kg, hiện tại ông bà đang phải nuôi mẹ già và hai con nhỏ, còn nợ tiền thu mua hoa hòe của người dân trong và ngoài xã nên vợ chồng ông bà chưa thể thanh toán cho Ngân hàng theo đúng hợp đồng đã ký. Vợ chồng ông bà đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi và số tiền gốc là 02 tỷ đồng sẽ trả dần trong thời gian từ 03 năm đến 05 năm. Việc Ngân hàng bán tài sản thế chấp là 02 lô đất diện tích 200m<sup>2</sup> tại thôn 4 xã Vũ Hòa nhưng vợ chồng ông bà không được thỏa thuận nên không chấp nhận, vợ chồng ông bà không đề nghị Ngân hàng trả lại đất hoặc trả lại tiền đã bán đấu giá diện tích 02 lô đất nói trên.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Buộc vợ chồng ông A, Bà N phải trả cho Ngân hàng V - Chi nhánh huyện K, Thái Bình - Phòng giao dịch khu vực V số tiền gốc và lãi tính đến ngày 21/6/2018 là 1.850.392.833đ (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu ba trăm chín mươi hai nghìn tám trăm ba mươi ba đồng)(trong đó tiền nợ gốc là 1.552.060.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 39.067.397 đồng, lãi quá hạn là 259.265.436 đồng). Kể từ ngày 22/6/2018 ông A, bà N còn phải trả tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 3403 - LVA - 201602850 ngày 24/6/2016 cho đến khi trả hết số tiền nợ gốc cho Ngân hàng.

Về tài sản thế chấp:

- Ngân hàng được quyền tiếp tục quản lý các giấy tờ xác lập quyền sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 251m<sup>2</sup> đất, nhà ở và toàn bộ công trình xây dựng trên đất thuộc số thửa 2257 và số thửa 2227 đều ở địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương.

- Sau khi ông A, bà N thanh toán xong số tiền phải trả, thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông A, bà N toàn bộ các giấy tờ gốc liên quan đến các tài sản thế chấp trên.

- Trường hợp nếu ông A, bà N không trả được nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tại sản đã thế chấp bảo đảm cho khoản vay của ông A, bà N để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 151693813/HĐTC ngày 04/7/2014

Ngân hàng V không phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng V đã nộp.

Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 67.511.784đ( *Sáu mươi bảy triệu năm trăm mười một nghìn bảy trăm tám mươi tư nghìn đồng*).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc công A, bà N trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết số 3403 - LVA - 201602850 ngày 24/6/2016 giữa Ngân hàng với bị đơn là ông A, bà N để kinh doanh thu mua hoa hòe nhằm mục đích lợi nhuận. Khi xảy ra vi phạm thuộc tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương.

Trong vụ án này, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự, nên thuộc trường hợp VKS tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng số 3403 - LVA - 201602850 ngày 24/6/2016 và hợp đồng thế chấp số 151693813/HĐTC ngày 04/7/2014 thì thấy: các hợp đồng trên được thực hiện bởi người đại diện hợp pháp. Nội dung các thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng tín dụng số 3403 - LVA - 201602850 ngày 24/6/2016 kèm theo các giấy nhận nợ được các bên ký kết theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Hợp đồng thế chấp số 151693813/HĐTC ngày

04/7/2014 được chứng thực và đăng ký việc thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 342, 343, 344, 345, 715 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 179 Luật đất đai 2013; Điều 3, 7 Nghị định 83/2010/CP ngày 23/7/2010. Do đó các hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật buộc các bên phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại hợp đồng.

[3] Về pháp luật áp dụng: Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được các bên ký kết và thực hiện tại thời điểm Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực pháp luật, do đó Tòa án căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự 2005, Luật đất đai 2013 và Luật các tổ chức tín dụng 2010 để giải quyết vụ án.

[4] Về việc xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng khi vợ chồng ông A bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, xét thấy: theo quy định của pháp luật và cam kết tại Điều 2 trong hợp đồng thế chấp, các tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông A, bà N được thế chấp cho Ngân hàng là do ông A, bà N tự nguyện ký với Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán hợp đồng tín dụng (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn). Theo Điều 3 của hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ thì thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi là ngày 21/12/2016 và tiền gốc là ngày 04/01/2017, 09/01/2017 và 10/01/2017 nhưng ông A bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên từ ngày 22/12/2016 Ngân hàng chuyển tiền lãi sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã thông báo đòi nợ, chuyển nợ quá hạn, ấn định thời gian trả nợ, nếu không trả nợ theo thời gian đã ấn định thì ngân hàng sẽ xử lý tài sản thế chấp và mời ông A, bà N đến UBND xã Vũ Hòa để làm việc vào các ngày 27/12/2016, 10/01/2017, 21/01/2017, 07/02/2017 và 20/02/2017 nhưng ông A bà N từ chối không ký nhận các biên bản làm việc cũng như các thông báo của Ngân hàng, cố tình không hợp tác, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng. Ngày 16/3/2017, Ngân hàng tiến hành kê biên toàn bộ tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng (ông A, bà N có mặt nhưng không ký biên bản). Ngày 29/3/2017, Hội đồng định giá toàn bộ tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng 100m<sup>2</sup> đất ở (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 695130) trị giá: 230.000.000 đồng; quyền sử dụng 100m<sup>2</sup> đất ở (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 380577) trị giá: 230.000.000 đồng; quyền sử dụng 130m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 324174) trị giá: 1.350.000.000 đồng; quyền sử dụng 121m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 747491) trị giá: 800.000.000 đồng

(ông Ánh, Bà N có mặt nhưng không ký biên bản). Ngày 10 và 19 tháng 4 năm 2017 Ngân hàng đã thông báo về việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp cho ông A, bà N, ngày 25/4/2017 Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp và lựa chọn người mua tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng đối với 02 lô đất diện tích 200m<sup>2</sup> tại thửa đất lô số 02, thửa đất số 102; tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn 5, xã Vũ Hòa để thu nợ số tiền 447.940.000 đồng sau khi trừ chi phí chuyển quyền sử dụng đất 12.060.000 là đúng với thỏa thuận của các bên tại Điều 7 của hợp đồng tín dụng số 3403 - LVA - 201602850 ngày 24/6/2016; Điều 3, 4 của hợp đồng thế chấp tài sản số 151693813/HĐTC ngày 04/7/2014 và đúng với quy định tại Điều 324, 336, 338, 351, 355, 717, 720 và 721 Bộ luật dân sự 2005, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010, Điều 62 Nghị định 163 ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về thời hạn xử lý tài sản bảo đảm. Số tiền 447.940.000 đồng được Ngân hàng trừ vào số tiền nợ gốc, do đó số tiền nợ gốc ông A bà N còn nợ Ngân hàng là 1.552.060.000 đồng. Việc ông A, bà N cho rằng Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp đối với 02 lô đất diện tích 200m<sup>2</sup> tại thôn 4 xã Vũ Hòa nhưng vợ chồng ông không được thỏa thuận nên ông bà không chấp nhận là không có căn cứ.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xét thấy: Quá trình thực hiện hợp đồng, bên cho vay là Ngân hàng đã giải ngân, ông A và bà N đã nhận đủ số tiền vay theo đúng hợp đồng tín dụng được thể hiện qua các giấy nhận nợ ngày 04/3/2016, 08/3/2016 và 10/3/2016, vợ chồng ông A bà N đã trả lãi đến hết ngày 21/10/2016 sau đó không thực hiện nghĩa vụ nữa. Như vậy Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo hợp đồng; việc vợ chồng ông A bà N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng là vi phạm Điều 3, 8 của hợp đồng tín dụng số 3403 - LVA - 201602850 ngày 24/6/2016 kèm theo các giấy nhận nợ về thời hạn trả nợ do các bên thỏa thuận. Theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ thì thời hạn trả tiền lãi của số tiền 2 tỷ đồng là ngày 21/12/2016, vợ chồng ông A bà N đã trả lãi đến hết ngày 21/10/2016 sau đó không thực hiện nghĩa vụ nữa do đó toàn bộ số tiền lãi chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 22/12/2016, số tiền nợ gốc 300.000.000 đồng bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 05/01/2017, số tiền nợ gốc 880.000.000 đồng bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 09/01/2017, số tiền nợ gốc 820.000.000 bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 11/01/2017. Việc tính tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn mà ngân

hàng yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản vay của ông A, bà N là đúng theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng và theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Ông A, bà N đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi, số tiền gốc là 2 tỷ đồng sẽ trả dần trong thời gian từ 3 đến 5 năm không được Ngân hàng đồng ý, do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc vợ chồng ông A, bà N thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng với số tiền còn nợ là 1.850.392.833 đồng (gồm 1.552.060.000 đồng nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/6/2018 là 298.332.833 đồng) là có căn cứ chấp nhận. Ông A bà N phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 22/6/2018 cho đến khi trả hết số tiền nợ gốc cho Ngân hàng. Tài sản đảm bảo cho khoản nợ trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

- Nhà ở xây 03 tầng, công trình phụ khép kín nằm trên diện tích đất là 130m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 2257, địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số AK 324174 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 30/12/2008 mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N.

- Nhà ở xây 02 tầng, công trình phụ khép kín nằm trên diện tích đất là 121m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 2227, địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số BL 747491 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 01/4/2013 mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N;

[6] Ngày 10/4/2018 Tòa án đã tiến hành xác minh tại UBND xã Vũ Hòa đối với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2257 và 2227 tại thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương, mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N thì thấy: tài sản gắn liền trên 130m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 2257, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 324174 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 30/12/2008 và 121m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 2227, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 747491 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 01/4/2013, đều tại thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương đến thời điểm hiện nay không phát sinh, không thay đổi gì.

Các tài sản gắn liền trên đất tại hai thửa đất trên vẫn nguyên hiện trạng như biên bản kê biên tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng ngày 16/3/2017. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại hai thửa đất 2227 và 2257 nói trên đã được Hội đồng định giá tài sản thế chấp ngân hàng định giá ngày 29/3/2017. Tại bản tự khai ngày 20/3/2018, ông A, bà N trình bày: sau khi thế chấp ông bà có nâng cấp xây gạch xi lợp tôn phần cuối nhà 02 tầng thuộc thửa đất số 2227 để làm kho chứa hòm; lắp thêm cửa kính, cầu thang ngôi nhà 03 tầng thuộc thửa đất số 2257 thì thấy: các tài sản gắn liền với đất trên đã được ông A, bà N thế chấp cho Ngân hàng tại Hợp đồng thế chấp số 151693813/HĐTC ngày 04/7/2014. Theo Điều 1 (điểm 1.5) của Hợp đồng thế chấp thì phần giá trị tăng lên do sửa chữa, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp. Các tài sản này đã được Hội đồng định giá tài sản thế chấp ngày 29/3/2017. Do đó nếu ông A, bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông A, bà N để thu hồi nợ theo quy định tại khoản 7 Điều 351 Bộ luật dân sự 2005

[7] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được HĐXX chấp nhận nên Ngân hàng không phải nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp

Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể: 36.000.000 đồng + 3% x 1.050.392.833 đồng (3% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 800.000.000) = 67.511.784 đồng .

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các Điều Điều 324, 336, 338, 351, 355, 717, 720 và 721 ; Điều 179 Luật đất đai 2013, Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010;
- Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

- Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V đối với ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N về “ tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1. Buộc ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N phải trả cho Ngân hàng V - Chi nhánh huyện K, Thái Bình số tiền gốc và lãi tính đến ngày 21/6/2018 là 1.850.392.833 (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu ba trăm chín mươi hai nghìn tám trăm ba mươi ba đồng), trong đó tiền nợ gốc là 1.552.060.000 và tiền lãi trong hạn là 39.067.397 đồng, lãi quá hạn là 259.265.436 đồng.

Kể từ ngày 22/6/2018 ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N còn phải trả tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 3403 - LVA - 201602850 ngày 24/6/2016 cho đến khi trả hết số tiền nợ gốc cho Ngân hàng V - Chi nhánh huyện K, Thái Bình.

2. Về tài sản thế chấp:

- Ngân hàng V - Chi nhánh huyện K, Thái Bình được quyền tiếp tục quản lý các giấy tờ xác lập quyền sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 130m<sup>2</sup> đất, nhà ở và toàn bộ công trình xây dựng trên đất thuộc số thửa 2257 và quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 121m<sup>2</sup> đất, nhà ở và toàn bộ công trình xây dựng trên đất thuộc số thửa 2227 đều ở địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương để đảm bảo thi hành án.

- Sau khi ông A, bà N thanh toán xong số tiền phải trả, thì Ngân hàng V - Chi nhánh huyện K, Thái Bình có trách nhiệm trả lại cho ông A, bà N toàn bộ các giấy tờ gốc liên quan đến các tài sản thế chấp trên.

- Trường hợp nếu ông A, bà N không trả được nợ, thì Ngân hàng V - Chi nhánh huyện K, Thái Bình có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp bảo đảm cho khoản vay của ông A, bà N để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 151693813/HĐTC ngày 04/7/2014, cụ thể:

\* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở xây 03 tầng, công trình phụ khép kín nằm trên diện tích 130m<sup>2</sup> đất, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 2257, địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số AK 324174 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 30/12/2008 mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N.

\* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở xây 02 tầng, công trình phụ khép kín nằm trên diện tích 121m<sup>2</sup> đất, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 2227, địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số BL 747491 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 01/4/2013 mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N.

Ngân hàng V không phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng Việt Nam đã nộp là 20.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000962 ngày 13/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiến Xương.

Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 67.511.784 ( *Sáu mươi bảy triệu năm trăm mười một nghìn bảy trăm tám mươi tư nghìn đồng*).

*“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, 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 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.”*

Án xử công khai, nguyên đơn và bị đơn có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 21/6/2018.

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện Kiến Xương;
- THA huyện Kiến Xương;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Dương sự;
- Lưu HS;
- Lưu VP.

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

**Lê Thị Thanh Xuân**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KIẾN XƯƠNG  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

---

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi 10 giờ 10 phút ngày 21 tháng 6 năm 2018

Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Hoàn và bà Nguyễn Thị Như Trang

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 02/2018/TLST -KDTM ngày 15/3/2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng Việt Nam, địa chỉ: số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1970

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975

Đều ở địa chỉ: thôn 4, xã Vũ Hòa, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT  
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

**\* Điều luật áp dụng:**

Căn cứ vào các Điều Điều 324, 336, 338, 351, 355, 717, 720 và 721; Điều 179 Luật đất đai 2013, Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010;

- Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

- Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Kết quả biểu quyết: 3/3 = 100% nhất trí.

**\* Về yêu cầu của nguyên đơn:** Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Việt Nam đối với ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N về “ tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1. Buộc ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N phải trả cho Ngân hàng Việt Nam - Chi nhánh huyện Kiến Xương số tiền gốc và lãi tính đến ngày 21/6/2018 là 1.850.392.833 (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu ba trăm chín mươi hai nghìn tám trăm ba mươi ba) đồng, trong đó tiền nợ gốc là 1.552.060.000 và tiền lãi trong hạn là 39.067.397 đồng, lãi quá hạn là 259.265.436 đồng.

Kể từ ngày 22/6/2018 ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N còn phải trả tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 3403 - LVA - 201602850 ngày 24/6/2016 cho đến khi trả hết số tiền nợ gốc cho Ngân hàng Việt Nam - Chi nhánh huyện Kiến Xương.

2. Về tài sản thế chấp:

- Ngân hàng Việt Nam - Chi nhánh huyện Kiến Xương được quyền tiếp tục quản lý các giấy tờ xác lập quyền sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 130m<sup>2</sup> đất, nhà ở và toàn bộ công trình xây dựng trên đất thuộc số thửa 2257 và quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 121m<sup>2</sup> đất, nhà ở và toàn bộ công trình xây dựng trên đất thuộc số thửa 2227 đều ở địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương để đảm bảo thi hành án.

- Sau khi ông A, Bà N thanh toán xong số tiền phải trả, thì Ngân hàng Việt Nam - Chi nhánh huyện Kiến Xương có trách nhiệm trả lại cho ông A, Bà N toàn bộ các giấy tờ gốc liên quan đến các tài sản thế chấp trên.

- Trường hợp nếu ông A, Bà N không trả được nợ, thì Ngân hàng Việt Nam - Chi nhánh huyện Kiến Xương có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp bảo đảm cho khoản vay của ông A, Bà N để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 151693813/HĐTC ngày 04/7/2014, cụ thể:

\* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở xây 03 tầng, công trình phụ khép kín nằm trên diện tích 130m<sup>2</sup> đất, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 2257, địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số AK 324174 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 30/12/2008 mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N.

\* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở xây 02 tầng, công trình phụ khép kín nằm trên diện tích 121m<sup>2</sup> đất, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 2227, địa chỉ thôn 4 xã Vũ Hòa huyện Kiến Xương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số BL 747491 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 01/4/2013 mang tên ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N.

Ngân hàng Việt Nam không phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng Việt Nam đã nộp là 20.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000962 ngày 13/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiến Xương.

Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 67.511.784 ( *Sáu mươi bảy triệu năm trăm mười một nghìn bảy trăm tám mươi tư nghìn*) đồng.

*“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, 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 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.”*

Kết quả biểu quyết: 3/3 = 100% nhất trí.

\* *Quyền kháng cáo*: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Kết quả biểu quyết: 3/3 = 100% nhất trí.

Nghị án kết thúc vào hồi 10 giờ 25 phút ngày 21/6/2018

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Thanh Xuân**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KIẾN XƯƠNG  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

## **BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi giờ phút, ngày tháng 12 năm 2017.

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Xuân Hương và bà Đoàn Thị Duyên

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 177/2017/TLST-HNGĐ ngày 10 tháng 10 năm 2017 về hôn nhân và gia đình giữa:

1. *Nguyên đơn*: Chị **Hoàng Thị Huế**, sinh năm 1991 (có mặt)

2. *Bị đơn*: Anh **Đỗ Văn An**, sinh năm 1985(vắng mặt)

Đều ở địa chỉ: Thôn Công Bình, xã Bình Định, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,  
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

**\* Điều luật áp dụng:**

Kết quả biểu quyết: 3/3 = 100% nhất trí.

**1. Về quan hệ hôn nhân:**

Kết quả biểu quyết: 3/3 = 100% nhất trí.

**2. Về quan hệ con chung:**

Kết quả biểu quyết: 3/3 = 100% nhất trí.

**Về tài sản chung:**

Kết quả biểu quyết: 3/3 = 100% nhất trí.

**3. Về án phí:**

Kết quả biểu quyết: 3/3 = 100% nhất trí..

**4.**

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút, ngày tháng 12 năm 2017.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

**Lê Thị Thanh Xuân**