TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN T1** **TỈNH T2**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2024/KDTM - ST
Ngày: 24/12/2024.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T1 - TỈNH T2

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đồng Ngọc Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Quảng

Bà Tô Thị Hương.

- Thư ký phiên toà*:* Ông Lê Trung Hiếu - Thư ký Toà án nhân dân huyện T1, tỉnh T2.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T1, tỉnh T2 tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Việt Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện T1, tỉnh T2 xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 04/2024/TLST-KDTM ngày 16/5/2024 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2024/QĐXXST-KDTM ngày 16/8/2024; các Quyết định hoãn phiên tòa; Quyết định tạm ngưng phiên toà; Thông báo thay đổi lịch phiên toà, giữa :

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

Địa chỉ: Số x, đường TQK, Phường LTT, Quận H, Thành phố H1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H2 - Giám đốc Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T2.

Người được ủy quyền lại: Bà Trần Thị H3, Trưởng phòng giao dịch T1 - Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T2.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức D1, sinh năm 1976 và bà Đào Hải Y1, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Nguyễn Minh Th1, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2.

2. Cụ Nguyễn Thị Kh1, sinh năm 1936.

Địa chỉ: Tổ dân phố TT, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2.

3. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ dân phố TT, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2.

(Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N bà H3, bị đơn bà Y1 có mặt; ông D1, cụ Th1, cụ Kh1, ông T3 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP N, người được ủy quyền lại bà Trần Thị Hằng trình bày:

Ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1 có quan hệ vay vốn với Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh T2 theo Hợp đồng vay hạn mức số 02101/HDTD/21/00195 ngày 06/05/2021. Cụ thể: Loại vay: Hạn mức; Số tiền cho vay: 410.000.000 đồng; Số tiền giải ngân: 410.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: tối đa 06 tháng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí vốn lưu động phục vụ kinh doanh hàng sứ vệ sinh các loại. Tài sản bảo đảm tiền vay: Là Quyền sử dụng đất và nhà ở theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15.105/VCBTB-TH ngày 12/06/2015. Cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất thứ nhất diện tích 215,3m2, địa chỉ: Thôn HP, xã TA, huyện T1, tỉnh T2 (nay là tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2) thửa đất số 406(2), tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1995; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 674643, số vào sổ H1477 do UBND huyện T1 cấp ngày 16/06/2008 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1.

+ Quyền sử dụng đất thứ hai diện tích 85,7m2, địa chỉ: Thôn HP, xã TA, huyện T1, tỉnh T2 (nay là tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2) thửa đất số 223, tờ bản đồ số 16; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 037472, số vào sổ CH 000020 do UBND huyện T1 cấp ngày 25/05/2015 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1.

+ Nhà ở: Một khối nhà, tường gạch, kết cấu bê tông cốt thép, có diện tích xây dựng là 60m2, diện tích sàn 120m2 được xây dựng trên thửa đất: 223, tờ bản đồ số 16 nêu trên.

Hồ sơ tài sản bảo đảm đầy đủ tính pháp lý, Hợp đồng thế chấp đã được chứng thực, tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông D1, bà Y1 trả được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 23.380.058đồng, số tiền nợ gốc còn lại là 386.619.942 đồng và số tiền lãi còn lại phát sinh theo hợp đồng ông D1, bà Y1 không trả được cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc ông D1, bà Y1 phải trả số tiền nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng nhưng ông D1, bà Y1 đã vi phạm Hợp đồng tín dụng và các cam kết trả nợ cụ thể trong các ngày: 30/01/2023, 19/02/2023, 06/3/2023, 08/05/2023, 27/07/2023, 18/12/2023, Ngân hàng đều đôn đốc và gửi thông báo nợ quá hạn cho khách hàng, khách hàng đã thanh toán một phần khoản nợ vay, tuy nhiên số tiền còn lại đến nay vẫn chưa được thanh toán.

Như vậy, ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1 đã vi phạm cam kết trả nợ Ngân hàng, vi phạm Hợp đồng tín dụng, cố tình trốn tránh không thực hiện việc trả nợ Ngân hàng.

Vì vậy Ngân hàng TMCP N khởi kiện ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1, đề nghị Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh T2 xem xét, giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TMCP N toàn bộ số nợ gốc, số tiền lãi trong hạn, số tiền lãi phạt qúa hạn, phí và các chi phí khác liên quan theo Hợp đồng vay hạn mức số 02101/HDTD/21/00195 ngày 06/05/2021 đến khi thanh toán xong khoản nợ. Cụ thể:

- Dư nợ đến ngày 24/12/2024 là 491.277.951 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 386.619.942 đồng.
+ Nợ lãi trong hạn: 70.839.129 đồng.
+ Nợ quá hạn: 33.818.880 đồng.

2. Trường hợp ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng trên thì Ngân hàng TMCP N có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thi hành án tiến hành kê biên, bán các tài sản bảo đảm gồm Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 15.105/VCBTB-TH ngày 12/06/2015 để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Đào Hải Y1 trình bày: Về khoản tiền vay và quá trình trả nợ như Ngân hàng trình bày là đúng. Vợ chồng ông bà vay vốn với mục đích kinh doanh nhưng do làm ăn thua lỗ nên chậm trả số tiền nợ gốc và lãi ngân hàng dẫn đến việc Ngân hàng khởi kiện vợ chồng bà ra Tòa án. Vợ chồng có nguyện vọng bán nhà đất đi để trả nợ ngân hàng, nhưng hiện nay vợ chồng bà chưa bán được, khi bán được nhà đất vợ chồng bà sẽ trả toàn bộ nợ gốc Ngân hàng và xin Ngân hàng miễn lãi cho vợ chồng bà.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Nguyễn Đức D1 trình bày: Ông đang chấp hành án tại phân trại số 4, trại giam số 6 - C10, Bộ Công an. Ông và vợ có quan hệ vay vốn với Ngân hàng TMCP N chi nhánh T2. Ông có biết việc vợ ông là bà Đào Hải Y1, sinh năm 1983 có ký kết hợp đồng cho vay theo hạn mức số số 02101/HDTD/21/00195 ngày 06/05/2021. Ông đồng ý việc ký kết hợp đồng cho vay theo hạn mức số số 02101/HDTD/21/00195 ngày 06/05/2021 giữa vợ ông và Ngân hàng TMCP N. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05105/VCBTB-TH ngày 12/06/2015. Trước đây ông và vợ đã có quan hệ vay vốn với TMCP N Chi nhánh T2, việc vợ ông kí kết Hợp đồng số 02101/HDTD/21/00195 ngày 06/05/2021 trên cơ sở Hợp đồng trước đây. Thời điểm ký kết ông đang chấp hành án, ông xác định trách nhiệm trả nợ là của ông và vợ, ông có nguyện vọng Ngân hàng và Tòa án tạo điều kiện giải quyết để gia đình thu xếp trả nợ dần vì hiện tại điều kiện kinh tế gia đình đang gặp khó khăn, ông đang chấp hành án nên không thể làm kinh tế được, gia đình ông xin trả nợ gốc và xin ngân hàng miễn lãi cho vợ chồng ông. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông kể từ khi thụ lý đến khi kết thúc vụ án và xét xử vắng mặt ông.

Ngân hàng TMCP N không nhất trí với phương án trả nợ của ông D1, bà Y1. Tuy nhiên nếu ông D1, bà Y1 thiện chí trả nợ thì Ngân hàng sẽ xem xét ở giai đoạn

thi hành án.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ông là anh trai của ông Nguyễn Đức D1, là anh chồng bà Đào Hải Y1. Theo ông T3, nguồn gốc ngôi nhà mái bằng 01 tầng xây trên thửa đất số 406(2), tại tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2 là do Nhà nước hỗ trợ mẹ ông và ông có đóng góp xây dựng làm nơi thờ cúng tổ tiên và thờ Mẹ Việt Nam anh hùng là thím của bố ông là cụ Phạm Thị D, cụ D có duy nhất một người con là Liệt sỹ. Hiện nay bố, mẹ ông được hưởng trợ cấp thờ cúng Mẹ Việt Nam anh hùng, ngôi nhà trên được xây dựng vào năm 2014. Hiện nay Ngân hàng TMCP N khởi kiện về khoản vay của ông D1, bà Y1 và có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trên, quan điểm của ông là trong trường hợp ông D1, bà Y1 không trả được nợ thì đề nghị Ngân hàng phát mại diện tích đất xây nhà của ông D1, bà Y1 (ngôi nhà 2 tầng), còn diện tích xây nhà thờ cúng nêu trên đề nghị Toà án để lại cho gia đình ông tiếp tục sử dụng. Ông có nguyện vọng ông D1, bà Y1 thanh toán trả nợ cho Ngân hàng để Ngân hàng trả lại quyền sử dụng đất cho ông D1, bà Y1 và gia đình ông tiếp tục sử dụng. Ông đề nghị Toà án xét xử vắng mặt ông.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Minh Th1 trình bày: Cụ là bố đẻ của ông Nguyễn Đức D1, là bố chồng bà Đào Hải Y1. Theo cụ Th1, nguồn gốc ngôi nhà mái bằng 01 tầng xây trên thửa đất số 406(2), tại tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2 là do Nhà nước hỗ trợ vợ cụ và con trai cụ là ông Nguyễn Văn T3 đóng góp xây dựng làm nơi thờ cúng tổ tiên và thờ Mẹ Việt Nam anh hùng là thím của cụ là Phạm Thị D, nhà được xây dựng vào năm 2014. Hiện nay Ngân hàng TMCP N khởi kiện về khoản vay của ông D1, bà Y1 và có thế chấp quyền sử dụng đất có ngôi nhà nêu trên quan diểm của cụ là yêu cầu ông D1, bà Y1 trả nợ cho Ngân hàng để Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để gia đình cụ tiếp tục thờ cúng tổ tiên và thờ Mẹ Việt Nam anh hùng. Cụ đã nhận được các văn bản do Toà án gửi đến, song do tuổi cao, không đến Toà làm việc được, cụ đề nghị Toà án xét xử vắng mặt cụ.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị Kh1 trình bày: Cụ là mẹ đẻ của ông Nguyễn Đức D1, là mẹ chồng bà Đào Hải Y1. Cụ Kh1 nhất trí với trình bày của cụ Th1 và ông T3 (là chồng và con trai cụ). Cụ đã nhận được các văn bản do Toà án gửi đến, song do tuổi cao, không đến Toà làm việc được, cụ đề nghị Toà án xét xử vắng mặt cụ.

Tại biên bản xác minh tại Phòng Lao động và Thương binh xã hội huyện T1, ông Nguyễn Thanh B, Chuyên viên và ông Nguyễn Công L, Trưởng phòng cung cấp nội dung như sau: Cụ Nguyễn Thị Kh1, sinh năm 1936, hộ khẩu thường trú tại Tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2 là người được tặng thưởng Huân chương kháng chiến hạng Nhì của Chủ tịch Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Cụ được hỗ trợ nhà ở với số tiền 40.000.000 đồng. Số tiền trên cụ đã được nhận năm 2018, theo Huân chương, năm sinh của cụ là 1934.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T1 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện nghiêm túc các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong

quá trình giải quyết vụ án, các văn bản tố tụng được tống đạt đầy đủ, đúng thời hạn cho các đương sự. Đối với nguyên đơn, bị đơn chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật, có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N. Buộc ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1 phải nợ cho Ngân hàng TMCP N số tiền gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Trường hợp ông D1, bà Y1 không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP N thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại tài sản bảo đảm gồm Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp số: 15.105/VCBTB-TH ngày 12/06/2015 để thu hồi nợ. Cụ Nguyễn Minh Th1, cụ Nguyễn Thị Kh1 được tiếp tục sử dụng ngôi nhà và các công trình xây dựng trên thửa đất 406(2), tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1995; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 674643, số vào sổ H1477 do UBND huyện T1 cấp ngày 16/06/2008 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1 có địa chỉ tại Tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thảo thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất có nhà và công trình trên đất của cụ Th1, cụ Kh1 thì cần dành cho cụ Th1, cụ Kh1 được quyền ưu tiên mua nếu các cụ có nhu cầu mua.

Về án phí: Ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa và phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngân hàng TMCP N là tổ chức tín dụng, có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận. Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T2 và ông Nguyễn Đức D1, bà Đào Hải Y1 ký hợp đồng tín dụng, mục đích vay của ông D1, bà Y1 để kinh doanh hàng sứ vệ sinh, các bên đều có mục đích lợi nhuận. Do vậy, đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng. Bị đơn cư trú tại huyện T1, tỉnh T2, theo quy định tại khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng TMCP N với ông Nguyễn Đức D1, bà Đào Hải Y1 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh T2. Ông Nguyễn Đức D1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ vào điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng bị đơn là ông D1.

[2]. Về nội dung:

2.1. Về yêu cầu khởi kiện đòi tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn của Ngân hàng TMCP N.

Xét thấy, ngày 06/05/2021 ông bà Đào Hải Y1 và ông Nguyễn Đức D1 có vay vốn tại Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh T2 theo Hợp đồng tín dụng số: 02101/HDTD/21/00195 ngày 06/05/2021, ngày giải ngân 25/10/2022; số tiền cho vay: 410.000.000 đồng; Số tiền giải ngân: 410.000.000 đồng; thời hạn cho vay: từ ngày 25/10/2022 đến ngày 21/01/2023; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí vốn lưu động phục vụ kinh doanh hàng sứ vệ sinh các loại. Lãi suất cho vay áp dụng cho

từng lần nhận nợ là mức lãi xuất cho vay ngắn hạn do Bên cho vay công bố tại thời điểm nhận nợ đó. Với mỗi khoản nhận nợ, lãi suất cho vay được cố định trong thời hạn vay của khoản nhận nợ đó.

Việc bà Y1, ông D1 ký kết hợp đồng tín dụng số: 02101/HDTD/21/00195 ngày 06/05/2021 với Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh T2 để vay vốn tại Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, lãi suất và các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng tín dụng số 02101/HDTD/21/00195 ngày 106/05/2021 là hợp pháp. Hết thời hạn vay bà Y1, ông D1 không trả được số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng như cam kết đã thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà Y1, ông D1 trả nợ cho Ngân hàng nhưng bà Y1, ông D1 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ và đã vi phạm Hợp đồng tín dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Y1, ông D1 đề nghị Ngân hàng cho bà Y1, ông D1 trả nợ dần nhưng tại phiên tòa Ngân hàng TMCP N vẫn đề nghị Tòa án buộc bà Y1, ông D1 phải trả số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn. Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP N về việc buộc bà Y1, ông D1 phải trả cho Ngân hàng các khoản nợ gồm: Số tiền nợ gốc: 386.619.942 đồng (Ba trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm mười chín nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng); Nợ lãi trong hạn: 70.839.129 đồng (bảy mươi triệu tám trăm ba mươi chín nghìn một trăm hai mươi chín đồng); Lãi quá hạn tính đến ngày 24/12/2024 là: 33.818.880 đồng (ba mươi ba triệu tám trăm mười tám nghìn tám trăm tám mươi đồng) là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều Điều 357, 466 Bộ luật dân sự năm 2015), Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.2. Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP N về việc trong trường hợp ông D1, bà Y1 không thanh toán trả nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất thứ nhất diện tích 215,3m2, địa chỉ: Thôn HP, xã TA, huyện T1, tỉnh T2 (nay là tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2) thửa đất số 406(2), tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1995; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 674643, số vào sổ H1477 do UBND huyện T1 cấp ngày 16/06/2008 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1; Quyền sử dụng đất thứ hai diện tích 85,7m2, địa chỉ: Thôn HP, xã TA, huyện T1, tỉnh T2 (nay là tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2) thửa đất số 223, tờ bản đồ số 16; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 037472, số vào sổ CH 000020 do UBND huyện T1 cấp ngày 25/05/2015 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1. Tài sản trên đất là nhà ở: Một khối nhà, tường gạch, kết cấu bê tông cốt thép, có diện tích xây dựng là 60m2, diện tích sàn 120m2 được xây dựng trên thửa đất: 223, tờ bản đồ số 16 nêu trên. Chủ sở hữu tài sản trên: là ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1.

Xét thấy, để đảm bảo khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 02101/HDTD/21/00195 ngày 06/05/2021. Bà Đào Hải Y1 và ông Nguyễn Đức D1 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 15.105/VCBTB-TH ngày 12/06/2015 để thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông D1, bà Y1 gồm: Quyền sử dụng đất thứ nhất diện tích 215,3m2, địa chỉ: Thôn HP, xã TA, huyện T1, tỉnh T2 (nay là tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2) thuộc thửa đất số 406(2), tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1995, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 674643, số vào sổ H1477 do UBND huyện T1 cấp ngày 16/06/2008 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1; Quyền sử dụng đất thứ hai diện tích 85,7m2, địa chỉ: Thôn HP, xã TA, huyện T1, tỉnh T2 (nay là tổ

dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2) thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 037472, số vào sổ CH 000020 do UBND huyện T1 cấp ngày 25/05/2015 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1; Nhà ở: Một khối nhà, T3ờng gạch, kết cấu bê tông cốt thép, có diện tích xây dựng là 60m2, diện tích sàn 120m2 được xây dựng trên thửa đất: 223, tờ bản đồ số 16 nêu trên.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2024, tài sản thế chấp được thể hiện như sau: Quyền sử dụng đất thứ nhất: Đất có diện tích 215,3m2 (trong đó 150m2 đất ở và 55,3m2 đất trồng cây), thửa đất số 406(2), tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1995 tại thôn HP, xã TA, huyện T1, tỉnh T2 (nay là tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2). Đất có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 223; phía tây giáp thửa 213; phía nam giáp thửa 561; phía bắc giáp thửa 224. Quyền sử dụng đất thứ hai: Đất có diện tích 85,7m2, thửa đất số 223, tờ bản đồ số 16, tại thôn HP, xã TA, huyện T1, tỉnh T2 (nay là tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2). Đất có tứ cận như sau: Đông giáp đường giao thông; phía tây giáp thửa 212; phía nam giáp thửa 211; phía bắc giáp thửa 224. Tài sản xây dựng trên đất gồm 01 ngôi nhà 02 tầng mái thái diện tích sử dụng 160m2 xây dựng trên thửa đất 223 và một phần thửa đất 406 (2). 01 ngôi nhà lợp mái tôn diện tích 34,3m2; bếp, công trình phụ trợ lợp mái tôn; 01 mái tôn 50m2; sân bê tông diện tích 9m2 xây dựng trên thửa đất 406 (2).

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 12/11/2024:

- Xác định trên thửa đất số 406(2), tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1995 tại Tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2 có 01 ngôi nhà lợp mái tôn diện tích 34,3m2, xây dựng 2014, giá trị còn lại là 33.350.279 đồng. Bếp, công trình phụ trợ mái tôn có giá trị còn lại là 7.045.893 đồng. 01 mái tôn 50m2 xây dựng năm 2021, giá trị còn lại là 25.060.385 đồng; sân bê tông diện tích 9m2, giá trị còn lại 1.193.876 đồng.

- Xác định trên thửa đất số thửa đất số 223, tờ bản đồ số 16, tại Tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2 có 01 ngôi nhà 02 tầng mái Thái, xây dựng 2015 (xây dựng cả trên hai thửa đất 406(2), tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 223, tờ bản đồ số 16), giá trị còn lại sau khấu hao là 518.406.000đồng. Sân lát gạch đỏ xây dựng trên cả hai thửa đất 406(2), tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 223, tờ bản đồ số 16 có diện tích 150m2, giá trị còn lại 16.321.695 đồng.

Tổng giá trị tài sản xây dựng trên đất cảu cả hai thửa đất là 601.372.398 đồng.

- Tài sản là quyền sử dụng đất: Tại thời điểm định giá, đất tại khu vực định giá có giá trị 2.600.000 đồng/1m2, cụ thể 346,1m2 (tổng diện tích 02 thửa liền kề) x 2.600.000 đồng = 899.860.000 đồng.

Tổng giá trị định giá là: 1.501.232.398 đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15.105/VCBTB-TH ngày 12/06/2015 được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức D1, bà Đào Hải Y1 với Ngân hàng TMCP N được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đều thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông D1, bà Y1, các nội dung trong hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15.105/VCBTB-TH ngày 12/06/2015 có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn trả nợ theo

thỏa thuận trong hợp đồng, ông D1, bà Y1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng TMCP N về việc đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là phù hợp với quy định tại Điều 716, 721 Bộ luật dân sự năm 2005 nên cần được chấp nhận.

Tuy nhiên, trên thửa đất số 406(2), tờ bản đồ số 05, có địa chỉ tại Tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2 đã được UBND huyện T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 674643, số vào sổ H1477 ngày 16/06/2008 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1, khi thế chấp ông D1, bà Y1 không đưa tài sản trên đất vào thế chấp. Tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà lợp mái tôn diện tích 34,3m2; bếp, công trình phụ trợ lợp mái tôn; 01 mái tôn 50m2, sân bê tông là của cụ Th1 và cụ Kh1 (bố, mẹ đẻ ông D1), trường hợp này được xác định thế chấp đất mà không thế chấp tài sản trên đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự, tinh thần của Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao ngày 14/12/2017 thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15.105/VCBTB-TH ngày 12/06/2015 có hiệu lực pháp luật. Đối với tài sản không được thế chấp thì Th1, cụ Kh1 vẫn được tiếp tục sử dụng đất (cùng tài sản trên đất) trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của ông D1, bà Y1 (bên thế chấp) trong mối quan hệ đối với cụ Th1, cụ Kh1 (chủ sở hữu tài sản) được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất có nhà và công trình trên đất của cụ Th1, cụ Kh1 thì cần dành cho cụ Th1, cụ Kh1 được quyền ưu tiên mua nếu các cụ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, ông D1, bà Y1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ là 7.800.000đồng (Bảy triệu tám trăm nghìn đồng). Số tiền này Ngân hàng đã nộp tạm ứng 10 triệu đồng, ông D1, bà Y1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền 7.800.000đồng (Bảy triệu tám trăm nghìn đồng) cho Ngân hàng TMCP N; trả lại cho Ngân hàng 2.200.000 đồng.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N được Tòa án chấp nhận. Vì vậy, Ngân hàng không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông D1, bà Y1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật là: 20.000.000đồng (án phí đối với tài sản đến 400.000.000 đồng) + 4% phần vượt quá của 400.000.000 đồng = 20.000.000đồng + 3.651.118 đồng = 23.651.118 đồng.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều: 274, 280, 295, 298, 299, 300, 303, 304, 307, 308, 317, 318, 319, 320, 322, 325, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao ngày 14/12/2017. Khoản 1 Điều 8 và 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. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N. Buộc bà Đào Hải Y1 và ông Nguyễn Đức D1 phải trả cho Ngân hàng TMCP N các khoản nợ sau:

- Số tiền nợ gốc: 386.619.942 đồng (Ba trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm mười chín nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng);

- Nợ lãi trong hạn: 70.839.129 đồng (bảy mươi triệu tám trăm ba mươi chín nghìn một trăm hai mươi chín đồng);

- Lãi quá hạn tính đến ngày 24/12/2024 là: 33.818.880 đồng (ba mươi ba triệu tám trăm mười tám nghìn tám trăm tám mươi đồng).

Tổng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 24/12/2024 bà Đào Hải Y1 và ông Nguyễn Đức D1 phải trả cho Ngân hàng là: 491.277.951 đồng (Bốn trăm chín mươi mốt triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm năm mươi mốt 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 lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật".

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Đào Hải Y1 và ông Nguyễn Đức Diễn không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Đào Hải Y1 và ông Nguyễn Đức D1. Cụ thể: Quyền sử dụng đất thứ nhất diện tích 215,3m^2, địa chỉ: Thôn HP, xã TA, huyện T1, tỉnh T2 (nay là tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2) tại thửa đất số 406(2), tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1995 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 674643, số vào sổ H1477 do UBND huyện T1 cấp ngày 16/06/2008 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1; Quyền sử dụng đất thứ hai diện tích 85,7m^2, địa chỉ: Thôn HP, xã TA, huyện T1, tỉnh T2 (nay là tổ dân phố HP, thị trấn T1, huyện T1, tỉnh T2) tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 037472, số vào số CH 000020 do UBND huyện T1 cấp ngày 25/05/2015 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Đào Hải Y1 cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên cả 02 thửa đất trên của bà Y1, ông D1 gồm: 01 ngôi nhà hai tầng mái thái, 01 sân lát gạch đỏ diện tích 150m².

Xác định 01 ngôi nhà mái tôn diện tích 34,3m²; bếp, công trình phụ trợ lợp mái tôn diện tích 8m^2; 01 mái tôn 50m²; sân bê tông diện tích 09 m² tại thửa đất số 406(2) là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Th1 và cụ Kh1. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của bà Y1, ông D1 thì cụ Th1, cụ Kh1 được quyền ưu tiên mua lại phần đất có nhà và công trình của các cụ nếu có nhu cầu.

3. Về chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ: Bà Đào Hải Y1 và ông Nguyễn Đức D1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền 7.800.000đồng (Bảy triệu tám trăm nghìn đồng) cho Ngân hàng TMCP N.

4. Về án phí: Bà Đào Hải Y1, ông Nguyễn Đức D1 phải chịu 23.651.118 đồng (hai mươi ba triệu sáu trăm năm mươi mốt nghìn một trăm mười tám đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP N số tiền tạm ứng án phí 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng) theo biên lai thu số 0002642 ngày 15/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T1, tỉnh T2.

" *Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự*

nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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".

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bà Đào Hải Y1 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (24/12/2024). Ông Nguyễn Đức D1, cụ Nguyễn Minh Th1, cụ Nguyễn Thị Kh1, ông Nguyễn Văn T3 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND huyện T1;
- Phòng Kiểm tra Tòa án Tỉnh T2;
- Chi cục THADS huyện T1;
- Các đương sự;
- Lưu.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đồng Ngọc Huyền