

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM DƯƠNG
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 04/2024/DS - ST
Ngày 28 - 02 - 2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM DƯƠNG, TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Kiều Thị Thắng

2. Bà Trần Thị Kim Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương tham gia phiên tòa: Bà Chu Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2023/TLST-DS ngày 17/10/2023 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2024/QĐXX-DS ngày 09/01/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Địa chỉ: 198 T, phường L, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lã Thị H- Phó Giám đốc khối xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền lại:

+ Ông Trần Minh N - Chuyên viên xử lý nợ - Khối xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, có mặt.

+ Ông Trần Hải V, Chuyên viên xử lý nợ - Khối xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, vắng mặt.

- Bị đơn: Anh Trần Văn D, sinh năm 1990 và chị Lê Thị Y, sinh năm 1990, vắng mặt.

Đều ở địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông T, sinh năm 1964, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Tam Dương, Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/11/2021, anh Trần Văn D và vợ là chị Lê Thị Y đã ký kết với ngân hàng TMCP Đ Vĩnh Phúc Hợp đồng cho vay theo hạn mức số REF2131200360/HDTD/VPA-TVD để vay vốn với số tiền là 1.545.000.000đồng, thời hạn 24 tháng, lãi suất thời điểm cho vay 9,3%/năm, lãi suất quá hạn 150%/năm. Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ cho khách hàng đúng số tiền 1.545.000.000đồng theo khế ước nhận nợ ngày 12/11/2021. Ngoài ra anh D, chị Y còn mở 01 thẻ VISA tại ngân hàng theo đề nghị vay vốn ngày 05/11/2021 với hạn mức là 100.000.000đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, anh D, chị Y đã thế chấp các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 400m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 158, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn Đ, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 626017, số vào sổ CS 00639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 26/01/2016 cho ông Trần Văn D, bà Lê Thị Y. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số REF2131200360/HDTG/VPA-TVD, số công chứng 4450, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Minh H ngày 11/11/2021.

- Quyền sử dụng đất diện tích 191,8m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 136, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn T, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 848468, số vào sổ CS 00653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 08/10/2020 cho ông Trần Văn N. Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số REF2131200417/HDTG/VPA-TVD, số công chứng 4449, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Minh H ngày 11/11/2021. Việc thế chấp hai tài sản nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến hết ngày 28/4/2022, anh D, chị Y mới trả được 49.992.300đ tiền gốc, ngoài ra không trả được đồng nào, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc anh D, chị Y nhưng anh D, chị Y vẫn không thực hiện, cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng Đ đề nghị Tòa án buộc anh Trần Văn D và chị Lê Thị Y phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến hết ngày 28/02/2024 là 1.964.827.329 đồng trong đó: Nợ gốc 1.595.007.700 đồng; nợ lãi trong hạn 11.809.726 đồng; lãi quá hạn 358.009.903 đồng, đồng thời, anh D, chị Y vẫn phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 29/02/2024 trên nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số REF2131200360/HDTD/VPA-TVD ngày 11/11/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu anh D, chị Y không trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất diện tích 400m² (trong đó có 80m² đất ở, 320m² đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 158, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn Đ, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 626017, số vào sổ CS 00639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 26/01/2016 cho ông Trần Văn D, bà Lê Thị Y; Quyền sử dụng đất diện tích 191,8m² (đất ở) và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 136, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn T, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 848468, số vào sổ CS 00653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 08/10/2020 cho ông Trần Văn N cùng toàn bộ công trình xây dựng trên đất, vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho ngân hàng Đ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì anh D, chị Y vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi trả nợ xong toàn bộ khoản vay.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử, anh D chị Y còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 13,95%/năm và 10% của lãi chậm trả cho đến khi thi hành án xong.

Đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 12, theo đo đạc thực tế thì diện tích đất là 498,9m² (thửa 98,9m²) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D, bà Y. Tuy nhiên Ngân hàng chỉ đề nghị phát mại diện tích 400m² (80m² đất ở, 320m² đất trồng cây lâu năm) theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; đồng thời ngân hàng cũng đồng ý phát mại phần diện tích đất và tài sản trên đất tại vị trí như đo đạc trong quá trình thẩm định. Đối với diện tích đất và tài sản trên phần diện tích đất 98,9m²

nằm ngoài phần diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D, bà Y, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc. Do vậy Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai và hòa giải theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trước đó đã trình bày: Ông có biết việc anh D, chị Y vay vốn ngân hàng Đ số tiền 1.545.000.000đồng. Khi vay vốn anh D, chị Y và ông đã đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 400m² cùng tài sản gắn liền với đất tại thửa số 158, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn Đ, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 626017, số vào sổ CS 00639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 26/01/2016 cho ông Trần Văn D, bà Lê Thị Y; quyền sử dụng đất diện tích 191,8m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 136, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn T, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 848468, số vào sổ CS 00653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 08/10/2020 cho ông Trần Văn N cùng toàn bộ công trình xây dựng trên đất, vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp. Cả hai thửa đất trên đều sử dụng ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp gì. Từ khi thế chấp đến nay không coi nói, sửa chữa, xây mới, không có thay đổi gì. Diện tích đất và tài sản trên đất là của ông N, không liên quan gì đến vợ con ông N.

Quá trình vay vốn, anh D, chị Y vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh D, chị Y trả nợ cho ngân hàng tổng số tiền như ngân hàng trình bày, quan điểm của ông N nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, ông N sẽ thông tin lại cho anh D, chị Y để anh chị trả nợ cho ngân hàng. Trường hợp anh D, chị Y không trả được nợ cho ngân hàng thì ông và anh D, chị Y đồng ý để cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay do hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông đề nghị ngân hàng giãn nợ và miễn giảm một phần lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và nguyên đơn đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tuân thủ đúng quy định tại Điều 70; Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26; 35; 39; 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, 292, 298, 299, 301, 305, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ, buộc anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y phải trả nợ cho ngân hàng Đ tổng số tiền tính đến hết ngày 28/02/2024 là 1.964.827.329 đồng trong đó: Nợ gốc 1.595.007.700 đồng; nợ lãi trong hạn 11.809.726 đồng; lãi quá hạn 358.009.903 đồng.

Trường hợp anh D, chị Y không trả hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y phải chịu án phí theo giá ngạch. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Đ theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận nên anh D, chị Y phải chịu toàn bộ chi phí do đặc, xem xét thẩm định. Do đó anh D, chị Y phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 15.000.000đ (là tiền chi phí tố tụng ngân hàng đã nộp).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện đối với anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y có hộ khẩu thường trú tại thôn T, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc và yêu cầu anh D, chị Y trả số tiền gốc, tiền lãi còn nợ ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng với anh D, chị Y. Anh D, chị Y không đăng ký kinh doanh, mục đích vay là phục vụ hoạt động kinh doanh nhưng là kinh doanh nhỏ lẻ. Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng về thẩm quyền.

- Về việc vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đối với anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần,

đã biết ngân hàng khởi kiện và Tòa án thụ lý giải quyết vụ án nhưng không hợp tác làm việc, không trình bày quan điểm về việc khởi kiện của ngân hàng, ông Nghiệp không cung cấp được địa chỉ cụ thể của anh D, chị Y. Như vậy việc anh D, chị Y vắng mặt thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ, Tòa án căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ- HĐTP ngày 05/5/2017 để xét xử vắng mặt anh D, chị Y. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không lý do, vì vậy ông N, anh D, chị tự chịu trách nhiệm. Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

- Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ về việc buộc anh D, chị Y trả nợ số tiền tính đến ngày 28/02/2024 là 1.964.827.329 đồng trong đó: Nợ gốc 1.595.007.700 đồng; nợ lãi trong hạn 11.809.726 đồng; lãi quá hạn 358.009.903 đồng, Hội đồng xét xử thấy: Giữa Ngân hàng Đ và anh D, chị Y có thỏa thuận ký với nhau Hợp đồng tín dụng số REF2131200360/HDTD/VPA-TVD ngày 11/11/2021, theo đó Ngân hàng cho anh D, chị Y vay số tiền 1.645.000.000 đồng. Anh D, chị Y không thanh toán số tiền gốc, tiền lãi cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mà các bên đã ký. Tính đến ngày 28/02/2024, anh D, chị Y còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.964.827.329 đồng trong đó: Nợ gốc 1.595.007.700 đồng; nợ lãi trong hạn 11.809.726 đồng; lãi quá hạn 358.009.903 đồng. Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn”. Do anh D, chị Y đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc Ngân hàng Đ khởi kiện yêu cầu anh D, chị Y phải thanh toán tổng số tiền còn nợ là 1.964.827.329 đồng trong đó: Nợ gốc 1.595.007.700 đồng; nợ lãi trong hạn 11.809.726 đồng; lãi quá hạn 358.009.903 đồng tính đến ngày xét xử 28/02/2024 và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/02/2024 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, cần buộc anh D, chị Y trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 28/02/2024 là 1.964.827.329 đồng trong đó: Nợ gốc 1.595.007.700 đồng; nợ lãi trong hạn 11.809.726 đồng; lãi quá hạn 358.009.903 đồng. Theo thỏa thuận của hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ thì lãi suất cho vay là 9,3%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tại phiên tòa ngân hàng yêu cầu anh D, chị Y phải chịu lãi suất kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử đối với nợ gốc là 13,95%/năm và 10%/ năm lãi chậm trả như thỏa thuận

trong hợp đồng. Xét thấy, Ngân hàng yêu cầu anh D, chị Y phải chịu 10%/năm đối với lãi chậm trả kể từ ngày 29/02/2024 là không phù hợp với quy định tại Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy anh D, chị Y phải chịu tiền lãi là 13,95%/năm trên nợ gốc kể từ ngày 29/02/2024 là phù hợp.

Việc anh D, chị Y, ông N đề nghị Ngân hàng cho giãn nợ nhưng anh D, chị Y, ông N không có mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa để thỏa thuận với Ngân hàng, phía Ngân hàng không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này.

- Xét yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số REF2131200360/HDTC/VPA-TVD và Hợp đồng thế chấp số REF2131200417/HDTC/VPA-TVD, đều ký ngày 11/11/2021, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng thế chấp số REF2131200360/HDTC/VPA-TVD và Hợp đồng thế chấp số REF2131200417/HDTC/VPA-TVD đều ký ngày 11/11/2021, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 400m² tại thửa số 158, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn Đ, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 626017, sổ vào sổ CS 00639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 26/01/2016 cho ông Trần Văn D, bà Lê Thị Y; quyền sử dụng đất diện tích 191,8m² tại thửa số 136, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn T, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 848468, sổ vào sổ CS 00653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 08/10/2020 cho ông Trần Văn N cùng toàn bộ các công trình phụ trợ khác được xây dựng trên đất. Việc ký kết Hợp đồng thế chấp dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự. Về hình thức và nội dung của Hợp đồng này đều tuân thủ các quy định của pháp luật. Các đương sự đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y với Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của anh D, chị Y với Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, không có sự lừa dối. Hợp đồng có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp của ngân hàng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Tòa án đã tiến hành việc xem xét, thẩm định, đo đạc hiện trạng sử dụng đối với các tài sản thế chấp của anh D, chị Y để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn theo hợp đồng tín dụng. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2023 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023 thì các tài

sản bảo đảm của anh D, chị Y, ông N là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 12 diện tích 400m²; địa chỉ thôn Đ, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y, tài sản trên đất là 03 nhà cấp 4; quyền sử dụng đất diện tích 191,8m² tại thửa số 136, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn T, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên ông Trần Văn N, tài sản trên đất là 01 mái tôn, cùng toàn bộ các công trình phụ trợ khác được xây dựng trên cả hai thửa đất không có sự dịch chuyển, thay đổi mốc giới. Các tài sản bảo đảm hiện không thay đổi, không mất mát gì so với hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên diện tích thực tế của thửa đất số 158, tờ bản đồ số 12 đứng tên anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y đang sử dụng là 498,9m² (tăng 98,9m²). Lý do diện tích đất tăng do sai số trong đo đạc, trước đây đo bằng tay, hiện nay đo bằng máy. Quá trình các hộ sử dụng từ khi được giao đất đến nay ổn định, không có tranh chấp gì.

Đối với phần diện tích đất 98,9m² tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D, bà Y và các tài sản trên phần diện tích đất này: Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng có quan điểm không đề nghị Tòa án giải quyết, chỉ đề nghị phát mại diện tích 400m² (80m² đất ở, 320m² đất trồng cây lâu năm) theo như giấy chứng nhận QSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Về diện tích đất tăng thêm, đối chiếu với sơ đồ trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông D, bà Y thì tăng thêm ở các cạnh phía trong, diện tích tăng thêm 98,9m² sẽ không có lối đi vào và không đảm bảo công năng sử dụng. Do vậy, Tòa án xác định phần diện tích đất tăng thêm 98,9m² có vị trí giáp phần đường đi (rộng 5m), theo chỉ giới 4, 5, 6, 7, 4 (có sơ đồ kèm theo) là đất trống, các công trình có trên phần diện tích đất 98,9m² này chỉ là công trình phụ, đồng thời Ngân hàng cũng đồng ý phát mại phần diện tích đất và tài sản trên đất tại vị trí theo chỉ giới 1, 2, 3, 4, 7, 6, 1 (có sơ đồ kèm theo). Xét thấy yêu cầu của ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do việc cất đất để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn, nên một phần chỉ giới (4, 5, 6, 7, 4) có nhà ngang, bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ phần nhà ngang còn lại nằm trong phần diện tích 400m² để đảm bảo phần đất phát mại cho ngân hàng nếu ngân hàng có yêu cầu.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí: Anh D, chị Y phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Đ. Anh D, chị Y phải hoàn trả 15.000.000đ là tiền chi phí tố tụng cho Ngân hàng Đ theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 205, 280, 292, 298, 299, 301, 305, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 163 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền tính đến hết ngày 28/02/2024 là 1.964.827.329 đồng trong đó: Nợ gốc 1.595.007.700 đồng; nợ lãi trong hạn 11.809.726 đồng; lãi quá hạn 358.009.903 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/02/2024), anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 13,95%/năm cho đến khi thi hành án xong.

Sau khi anh D, chị Y thanh toán xong khoản nợ trên, Ngân hàng TMCP Đ có trách nhiệm trả GCNQSDĐ cho anh D, chị Y và ông N.

Nếu anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y không thanh toán số tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp, thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2131200360/HDTC/VPA-TVD; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2131200417/HDTC/VPA-TVD đều ký ngày 11/11/2021 và theo quy định của pháp luật. Bao gồm tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản sau: Quyền sử dụng đất diện tích 400m² (80m² đất ở, 320m² đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 158, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn Đ, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 626017, số vào sổ CS 00639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 26/01/2016 cho ông Trần Văn D, bà Lê Thị Y theo các chỉ giới 1,2,3,4,7,6,1 (không bao gồm diện tích đất tăng 98,9m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh D, chị Y). Quyền sử dụng đất diện tích 191,8m² (đất ở) và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 136, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thôn T, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 848468, số vào sổ CS 00653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh

Phúc cấp ngày 08/10/2020 cho ông Trần Văn N theo các chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 cùng toàn bộ tài sản, các công trình phụ trợ khác được xây dựng trên hai thửa đất, có sơ đồ kèm theo.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 15.000.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh D, chị Y không thanh toán trả Ngân hàng số tiền 15.000.000đồng thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí 32.315.000đ (Ba hai triệu ba trăm mười lăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số: 0001536 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương.

- Anh Trần Văn D, chị Lê Thị Y phải chịu 70.944.000đồng.

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 Luật thi hành án dân sự.

3. Thời hạn kháng cáo bản án: Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện Tam Dương;
- Chi cục THADS huyện Tam Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Hoàng Thị Quỳnh

