TAND TP. THÁI NGUYÊN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2024/KDTM-ST
Ngày 22/5/2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN- TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Tứ Xuân

- *Các hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Lê Đình Hiệp

2. Ông Hạng Minh Thu

- ***Thư ký phiên toà*:** Bà Phan Thị Ngọc Huyền - Cán bộ Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên - tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Mạnh – chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22/5/2024, tại Hội trường Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 03/ TLST-KDTM ngày 17/01/2024 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2024/QĐXXST- KDTM ngày 23/4/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ngân hàng N và phát triển NT VN (AGRIBANK)

Địa chỉ trụ sở: Số 02 LH, phường TC, quận BĐ, thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu V – Phó Giám đốc Agribank chi nhánh Nam Thái Nguyên. Có mặt

Địa chỉ chi nhánh: Số 10 đường CMTT, phường PĐP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1972. Vắng mặt lần hai

HKTT: Tổ 01, phường TT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1976 (vợ ông T). Có đơn xin xét xử vắng mặt

Nơi cư trú: Xóm BL, xã TQ, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên

2.Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973. Có mặt

Nơi cư trú: Tổ 01, phường TT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu V trình bày:

Ngày 14/7/2015, Ngân hàng N và phát triển NT VN (Agribank) - Chi nhánh thành phố Thái Nguyên (nay là Agribank Chi nhánh Nam Thái Nguyên) - Phòng giao dịch Gang Thép có ký hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Ngọc T theo Hợp đồng tín dụng số 8501-LAV-201501160 ngày 14/7/2015. Nội dung hợp đồng: Ngân hàng cho ông T vay số tiền tối đa 500.000.000 đồng, lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + biên độ *(ở thời điểm giải ngân lãi suất cho vay là 9,5%/ năm)*, mục đích vay kinh doanh vật liệu xây dựng, vận tải hàng hóa đường bộ, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 14/7/2015, trả lãi vay 01 tháng /01 lần, kỳ hạn trả gốc là ngày 13/7/2016. Ngày 14/7/2015, ông Nguyễn Ngọc T được ngân hàng giải ngân số tiền là 500.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 6, diện tích 190,5m^2, loại đất thổ cư và nhà cấp 4 tại tổ 1, phường TT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (GCNQSD đất số AK 972730 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 03/6/2008 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Vũ Thị H), theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 11102010 ngày 11/10/2010 đã chứng thực tại UBND phường TT, thành phố TN và phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 11102010/032806610/PLHĐ-01 ngày 04/9/2014 công chứng tại Văn phòng công chứng phía nam thành phố, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 13/11/2015 ông Nguyễn Ngọc T đã trả lãi được số tiền là 16.229.167 đồng. Sau đó, do ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản vay đã quá hạn trả lãi từ ngày 14/12/2015 và quá hạn trả nợ gốc từ ngày 13/7/2016. Tại biên bản bàn giao tài sản ngày 28/4/2016, ông T và bà H đã đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho Agribank - Chi nhánh Nam Thái Nguyên để xử lý bán đấu giá thu hồi nợ theo quy định.

Trên tài sản bảo đảm có vợ chồng bà Nguyễn Thị N và ông Dương Tử H đang sinh sống do được cho ở nhờ nên tại Biên bản làm việc ngày 14/7/2016 giữa ngân hàng và vợ chồng bà N, ông H(ông H chết năm 2018) đã cam kết sẽ bàn giao ngay tài sản cho người mua khi có yêu cầu của ngân hàng (ông H có đơn đề nghị được sử dụng tạm thời tài sản thế chấp thuộc sở hữu của ông T và bà H). Tuy nhiên, sau khi ông Hmất, ngân hàng đã nhiều lần làm việc bà N nhưng bà N không rời khỏi nhà và đất ông T, bà H đang thế chấp nên ngân hàng không thể xử lý được tài sản để thu hồi nợ. Vì vậy, Agribank đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, ông Vũ đại diện cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử: Buộc ông Nguyễn Ngọc T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 20/5/2024 là 1.099.753.473 đồng, trong đó: Nợ gốc 500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 410.479.167 đồng; Nợ lãi quá hạn 189.274.306 đồng. Buộc ông Nguyễn Ngọc T phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận từ ngày 21/5/2024 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Agribank. Trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Agribank có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng đã ký kết để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu hồi được

từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Agribank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc sở hữu của ông T để thu hồi nợ. Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại nguyên hiện trạng và dọn ra khỏi ngôi nhà (là tài sản bảo đảm cho khoản vay) do được ông T và bà H cho ở nhờ khi ngân hàng thực hiện việc phát mại tài sản.

Bị đơn bà Vũ Thị H trong biên bản lấy lời khai đề ngày 27/3/2024 khai: Năm 2015, ông T chồng bà có vay của Ngân hàng N và phát triển NT VN số tiền 500.000.000 đồng, mục đích kinh doanh vật liệu xây dựng và vận tải hàng hóa đường bộ, lãi suất tại thời điểm vay là 9,5%/ năm, thời hạn vay 12 tháng. Vợ chồng bà có thế chấp cho ngân hàng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 6, diện tích 190,5m^2, loại đất thổ cư tại tổ 01, phường TT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên theo GCNQSD đất số AK 972730 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 03/6/2008 mang tên ông Nguyễn Ngọc T và bà Vũ Thị H. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế khó khăn, không có điều kiện trả nợ, bà và ông T đã ly thân không còn liên quan đến nhau nên bà và ông T đã ký các văn bản ủy quyền cho Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp. Nay bà vẫn giữ nguyên quan điểm là đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà H hiện đã về sinh sống tại xóm BL, xã TQ, thành phố SC còn ông T vẫn có hộ khẩu tại tổ 01 phường TT, thành phố TN nhưng bà không biết hiện nay ông T ở đâu vì đã ly thân từ lâu. Điện thoại của ông T chỉ có con trai bà gọi được, bà sẽ bảo với con trai thông báo cho ông T việc Tòa án đang giải quyết vụ án nhưng ông T có đến Tòa án hay không thì bà không biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N) trong bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa trình bày: Năm 2012, chồng bà là ông Dương Tử H (mất năm 2018) và mẹ chồng là cụ Trịnh Thị Quý (Mất năm 2020) đã mua đất và nhà tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 6, diện tích 190,5m^2, loại đất thổ cư và nhà cấp 4, tại tổ 1, phường TT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên của bà Nguyễn Thị T1 em gái ông T, hai bên có làm giấy tờ mua bán viết tay, bà có nhìn thấy bà T1đưa một bìa đỏ cho chồng bà xem, số tiền mua đất là 470.000.000 đồng, thời điểm đó bìa đỏ vẫn đang đứng tên vợ chồng ông T, bà H, còn bà T1là người đứng ra giao dịch với ông Hvà mẹ chồng bà. Do tin tưởng bà Toán, nên ông Dương Tử H đã đưa lại toàn bộ giấy tờ mua bán giữa hai bên cho bà T1để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà T1do nợ nần đã trốn khỏi địa phương từ năm 2016 và mang theo toàn bộ tiền mua bán đất cũng như giấy tờ chuyển nhượng đất của vợ chồng bà. Còn vợ chồng ông T, bà H cũng không còn sinh sống tại tổ 01, phường Tân Thành, không rõ tung tích địa chỉ. Hiện nay bà và gia đình chồng không còn giữ bất cứ tài liệu mua bán đất nào để cung cấp cho Tòa án. Sau khi ông Hmất vào năm 2018, bà và con trai vẫn đang sinh sống trên đất và nhà ở đây. Bà và gia đình có báo công an việc bà T1lừa đảo nhưng Công an không thụ lý với lý do không cung cấp được giấy tờ liên quan đến giao dịch mua bán đất với bà Toán.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông T yêu cầu trả nợ khoản vay, bà không có ý kiến gì nhưng về yêu cầu được phát mại tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 6, tổ 1, phường Tân Thành thì bà đề nghị: cho gia đình bà

được lưu cư trên đất cho đến khi chuyển đến nơi ở mới vì bà không có nơi ở nào khác hoặc đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho bà được mua lại thửa đất này với giá ưu tiên (giảm số tiền nợ lãi của ông T) vì hoàn cảnh gia đình bà khó khăn, cũng là bị hại do bà T1lừa đảo. Bà đề nghị Ngân hàng hỗ trợ cho bà phần chi phí bà đã cải tạo lại nhà và đất trong thời gian sinh sống là 93.360.233 đồng.

Sau khi khi thụ lý vụ án, Toà án đã tiến hành lấy lời khai của các đương sự, xác minh thu thập chứng cứ, thẩm định tài sản và hòa giải nhưng không thành do ông T vắng mặt tại nơi cư trú mặc dù đã được áp dụng các thủ tục tống đạt qua người thân và trên phương tiện thông tin đại chúng. Vì vậy, vụ án phải đưa ra xét xử ngày hôm nay.

- Tại phiên tòa, trong phần tranh tụng: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Ngọc T phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến đến ngày 20/5/2024 là 1.099.753.473 đồng, gồm nợ gốc và lãi. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn trên tổng số nợ gốc theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Trong trường hợp, ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản bảo đảm của ông T, bà H không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Agribank. Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại nguyên hiện trạng và dọn ra khỏi ngôi nhà (tài sản bảo đảm cho khoản vay) đang sinh sống do được ông T và bà H cho ở nhờ khi ngân hàng phát mại tài sản.

Bà N không tranh luận với đại diện của nguyên đơn nhưng đề nghị Ngân hàng cho được lưu cư cho đến khi có nơi ở mới vì mẹ con bà không có nơi ở nào khác. Trong trường hợp Ngân hàng phát mại tài sản thì ưu tiên cho bà được mua tài sản này với giá ưu đãi. Đề nghị Ngân hàng xem xét hỗ trợ cho bà giá trị phần công sức tôn tạo tài sản là ngôi nhà trên thửa đất 203, tờ bản đồ số 6 theo kết quả định giá là 93.360.233 đồng nếu phát mại tài sản.

- Kiểm sát viên phát biểu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định đúng thẩm quyền và quan hệ tranh chấp theo quy định tại Điều 30, 35; Xác định đúng tư cách tham gia tố tụng các đương sự trong vụ án quy định tại Điều 68 BLTTDS. Thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo theo quy định tại Điều 203 BLTTDS.Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, các đương sự về cơ bản đã chấp hành đúng quy định tại BLTTDS, bị đơn ông T không chấp hành quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N và phát triển NT VN, buộc ông T phải trả toàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dung đã ký kết. Trường hợp ông T không trả được nợ thì

Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Buộc bà N chuyển ra khỏi nhà và đất của ông T, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên, do bà N không có nơi ở nào khác nên được quyền lưu cư 06 tháng tại thửa đất này để thu xếp nơi ở mới. Trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm, ngân hàng có trách nhiệm trích chia cho bà N chi phí công sức đã tôn tạo tài sản là 93.360.233 đồng từ tiền phát mại tài sản.

2. Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí 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 tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về tố tụng*****:** Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N và phát triển NT VN với ông Nguyễn Ngọc T. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại phường TT, thành phố TN, tài sản thế chấp cùng địa chỉ của bị đơn; các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đều có đăng ký kinh doanh, mục đích giao kết là kinh doanh thu lợi nhuận nên xác định là vụ án kinh doanh thương mại. Căn cứ Điều 30; Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên là đúng quy định. Bị đơn ông T vắng mặt lần hai tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà H) có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 BLTTDS xét xử vắng mặt những người trên.

[2] ***Về nội dung*****:** Ngân hàng N và phát triển NT VN khởi kiện đề nghị ông Nguyễn Ngọc T hoàn trả toàn bộ số tiền còn nợ tính đến tính đến ngày 20/5/2024 là 1.099.753.473 đồng, trong đó: Nợ gốc 500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 410.479.167 đồng; Nợ lãi quá hạn 189.274.306 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 8501-LAV-201501160 ngày 14/7/2015. Ngoài ra nguyên đơn còn đề nghị việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không trả được nợ và việc yêu cầu tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi bị đơn trả xong nợ. Buộc bà N chuyển ra khỏi tài sản bị đơn đã thế chấp, bàn giao tài sản để ngân hàng phát mại tài sản thu hồi nợ.

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông T trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông T và Ngân hàng N và phát triển NT VN Việt Nam thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng số 8501-LAV-201501160, ngày 14/7/2015 là hợp pháp. Hình thức và các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị vay vốn đều đảm bảo theo quy định của BLDS năm 2015, Luật tổ chức tín dụng và Luật thương mại. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ông T đã nhận được số tiền giải ngân là 500.000.000 đồng vào ngày 14/7/2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã trả lãi đến ngày 13/11/2015 với tổng số tiền là 16.229.167 đồng. Do ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản vay đã chuyển sang quá hạn trả lãi từ ngày 14/12/2015 và quá hạn trả nợ gốc từ ngày 13/7/2016. Tính đến ngày 20/5/2024, ông T còn nợ Agribank tổng số tiền

1.099.753.473 đồng (gồm cả gốc và lãi). Bị đơn ông T vắng mặt tại địa phương đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng qua vợ và con trai đồng thời thông báo trên các phương tiện đại chúng nhưng đều vắng mặt tại các buổi triệu tập. Tuy nhiên, trong biên bản bàn giao tài sản ngày 08/4/2016, ông T đã đồng ý bàn giao tài sản thế chấp để Agribank phát mại bán đấu giá tài sản thu hồi nợ. Bà H trong biên bản lấy lời khai cũng thừa nhận ông T có vay của Agribank 500.000.000 đồng vào năm 2015, do vợ chồng bà không có điều kiện trả nợ nên đã ký văn bản bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng để trừ nợ, hiện nay bà vẫn giữ nguyên quan điểm này.

Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù bà H có ký tên trên Giấy đề nghị vay vốn nhưng trong Hợp đồng tín dụng ngày 14/7/2015 chỉ có ông T đứng tên và ký dưới mục "Bên vay", không có tên, chữ ký của bà H. Nội dung của hợp đồng không có điều khoản nào thể hiện ông T đại diện hộ gia đình (gồm ông T, bà H) ký hợp đồng tín dụng với Agribank, do đó nghĩa vụ trả nợ thuộc về cá nhân ông T. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T phải trả cho Agribank tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 20/5/2024 là 1.099.753.473 đồng (gồm cả gốc và lãi).

2.2. Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án trong trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ:

Ông Nguyễn Ngọc T và bà Vũ Thị H được UBND thành phố Thái Nguyên cấp GCNQSD đất số AK 972730 ngày 03/6/2008 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Vũ Thị H đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 6, diện tích 190,5m^2, loại đất thổ cư, tại tổ 1, phường TT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng tín dụng, thửa đất trên vẫn đang thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông T, bà H.

Theo kết quả thẩm định, đo đạc của Công ty cổ phần địa ốc Hanlands, thửa đất số 203, tờ bản đồ số 6, có diện tích ghi trên GCNQSD đất là 190,5m^2 , diện tích thực tính trên bản đồ địa chính (dạng số) là 172,5 m^2. Tại Công văn số 637/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 07/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên phúc đáp văn bản số 14/QĐ-CCTLCC của Tòa án thể hiện *"diện tích thực tế của thửa đất 203, tờ bản đồ số 6 căn cứ vào kích thước thể hiện trên hồ sơ là 172,5m^2 .Trên GCNQSD đất thể hiện 190,5m^2 là chưa chính xác do sai số tính toán tại thời điểm cấp GCNQSD đất"*. Như vậy diện tích của thửa 203, tờ bản đồ số 6 theo kích thước thửa đất trên GCNQSD đất và kết quả đo đạc là 172,5m^2.

Tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 do ông T, bà H xây dựng năm 2009, mái lợp proximăng, có diện tích 53,07m^2. Phần tài sản bà N đã sửa chữa, cải tạo gồm, trần nhựa xây dựng năm 2015, diện tích 50m^2; sơn tường nhà năm 2015, diện tích 144m^2; xây tường gạch chịu lực năm 2012, khối lượng 4,697m^3; nền lát gạch năm 2017, diện tích 53m^2; công trình phụ, bếp vệ sinh xây dựng năm 2021, diện tích 33,7 m^2; mái lợp tôn, nền lát gạch, cửa sắt hộp, bịt tôn xây dựng năm 2023 có diện tích 6,48 m^2. Tổng giá trị tài sản bà N đã tôn tạo, sửa chữa theo kết quả của Hội đồng định giá tài sản ngày 14/5/2024 còn lại là 93.360.233 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11102010 ngày 11/10/2010 và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 11102010/032806610/PLHĐ-01 ngày 04/9/2014, ông T, bà H đã thế chấp thửa đất 203 cùng toàn bộ tài sản trên đất để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 8501-LAV-201501160. Nội dung và hình thức của Hợp đồng thế chấp và Phụ lục Hợp đồng thế chấp đều đảm bảo theo quy định của Luật công chứng và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP hướng dẫn về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi trong trường hợp ông T không trả được nợ là có căn cứ để chấp nhận.

2.3. Xét ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N):

Bà N khai việc bà sinh sống trên nhà và đất tại thửa 203 ông T, bà H đã thế chấp cho Agribank là do chồng bà ông Dương Tử H (mất năm 2018) và mẹ chồng là cụ Trịnh Thị Quý (Mất năm 2020) khi còn sống đã mua của bà Nguyễn Thị T1em gái ông T từ năm 2012. Hai bên có làm giấy tờ mua bán viết tay, bà có nhìn thấy bà T1đưa một bìa đỏ cho chồng bà xem, giá trị chuyển nhượng đất và nhà là 470.000.000 đồng. Thời điểm mua bán, bìa đỏ vẫn đang đứng tên vợ chồng nhà ông T, bà H, bà T1là người đứng ra giao dịch với ông Hvà cụ Quý.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo lời khai của bà N thì năm 2012 khi ông Hà, cụ Quý mua đất của bà T1thì thửa đất 203 vẫn thuộc sở hữu của vợ chồng ông T, bà H, bà N không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 203 giữa gia đình bà và bà T1hay ông T, bà H ngoài các biên lai thu thuế một số năm, hai bên chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do đó việc giao dịch này là không hợp pháp. Tại biên bản xác minh ngày 20/5/2024, chính quyền địa phương và tổ dân phố số 01, phường Tân Thành đều xác định bà Nguyễn Thị T1không có mặt tại địa phương từ 2017, bà N cũng khai không biết bà Toán, ông T ở đâu. Vì vậy, nếu có việc bà T1lừa đảo bán đất của ông T, bà H cho gia đình bà N thì có thể liên hệ cơ quan điều tra để được giải quyết theo thẩm quyền.

Ngoài ra, theo các hồ sơ tín dụng vay vốn của ông T và bà H từ năm 2009 đến năm 2015 được lưu giữ tại Agribank, thì thửa đất 203 đã được ông T, bà H thế chấp cho Agribank từ năm 2010 đến nay để vay vốn, ông T, bà H cũng chưa từng rút bìa đỏ tại ngân hàng. Do đó, lời khai của bà N thể hiện thấy bà T1 đưa một bìa đỏ cho chồng bà xem là không có cơ sở xem xét.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong trường hợp ông T không trả được nợ thì Agribank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp. Bà N có trách nhiệm chuyển ra khỏi thửa đất 203, để ngân hàng cùng cơ quan thi hành án xử lý tài sản. Tuy nhiên, trong thời gian sinh sống trên nhà và đất thế chấp, bà N đã có công tôn tạo, sửa chữa tài sản, do đó trường hợp phát mại tài sản thì Agribank có trách nhiệm trích từ giá trị tài sản phát mại để trả cho bà N phần công sức tôn tạo theo kết quả đã định giá là 93.360.233 đồng. Do bà N không có nơi ở nào khác nên chấp nhận yêu cầu của bà N cho

phép được lưu cư trên thửa đất 203 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm để tìm nơi ở mới ổn định cuộc sống.

Đối với yêu cầu của bà N đề nghị được ưu tiên mua lại thửa đất 203 khi ngân hàng phát mại tài sản và giảm một phần nợ lãi của ông T. Xét thấy bà N là người đang sinh sống trên thửa đất 203 nên có quyền ưu tiên mua thửa đất này khi đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá tài sản. Với yêu cầu giảm nợ lãi của ông T khi bà N mua lại tài sản thế chấp, đề nghị Agribank căn cứ các quy định của pháp luật xem xét hỗ trợ cho bà N.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] *Về chi phí tố tụng khác:* Không giải quyết do nguyên đơn không yêu cầu.

[4] *Về án phí:* Ông T phải chịu án phí KDTM sơ thẩm.

[6] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 BLTTDS năm 2015.

Căn cứ các Điều 12; 91; 94; 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng năm 2017. Điều 41 đến Điều 46; Điều 48; Điều 50 Luật công chứng năm 2014. Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326 /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí và lệ phí Toà án.

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng N và phát triển NT VN. Buộc ông Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 20/5/2024 là 1.099.753.473 đồng, trong đó: Nợ gốc 500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 410.479.167đồng; Nợ lãi quá hạn 189.274.306 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 8501-LAV-201501160 ngày 14/7/2015.

Kể từ ngày 21/5/2024, ông T còn phải tiếp tục chịu khoản lãi trên tổng số dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trên cho đến khi trả xong khoản nợ.

2. Về quyền xử lý tài sản bảo đảm: Trong trường hợp ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng N và phát triển NT VN được quyền yêu cầu Cơ

quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là thửa đất số 203, tờ bản đồ số 6, diện tích 172,5m^2 (loại đất thổ cư), tại tổ 1, phường TT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên *(theo GCNQSD đất số AK 972730 ngày 03/6/2008 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Vũ Thị H và Công văn số 637/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 07/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên)*.

Vị trí thửa đất: Phía bắc giáp thửa 130, tờ bản đồ số 6

Phía nam giáp thửa 235, tờ bản đồ số 6

Phía đông giáp thửa 135, tờ bản đồ số 6

Phía tây giáp đường 30/4

Tài sản trên hai thửa đất một nhà cấp 4, bếp và công trình phụ đang do bà N quản lý, sử dụng

(Kèm theo Biên bản đo đạc của Công ty cổ phần địa ốc Hanlands)

Trong trường hợp phát mại tài sản thế chấp, Agribank có trách nhiệm trích trả cho bà Nguyễn Thị N tiền công sức tôn tạo tài sản là 93.360.233 đồng từ số tiền phát mại tài sản. Bà N được quyền lưu cư trên nhà và thửa đất số 203, tờ bản đồ số 6 trong thời gian 06 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

3. Trường hợp, số tiền phát mại tài sản bảo đảm của ông T, bà H không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết số nợ cho Ngân hàng.

4. Án phí: Ông Nguyễn Ngọc T phải nộp 44.992.604 đồng, làm tròn là 44.993. 000 đồng (*Bốn mươi bốn triệu chín trăm chín mươi ba nghìn đồng)* án phí KDTM sơ thẩm sung quỹ nhà nước. Hoàn trả cho Ngân hàng N và phát triển NT VN tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.107.000 đồng *(Hai mươi hai triệu một trăm linh bẩy nghìn đồng)* theo biên lai số 0002467 ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bà N có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn (ông T), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà H) vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Bán án này 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
-VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND TP. Thái Nguyên ;
- Chi cục THADS TP. Thái Nguyên; ;
- Các ĐS;
- Lưu.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tứ Xuân