

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 01/2020/KDTM-ST
Ngày 20/01/2020
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mạnh Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Hải Huyền
2. Ông Nguyễn Văn Tư.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Bà Đặng Minh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/01/2020 và ngày 20/01/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 32/TLST-KDTM ngày 04/9/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2019/QĐXXST – KDTM ngày 04/12/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2019/QĐST- KDTM ngày 30/12/2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2020/QĐST-KDTM ngày 16/01/2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP X.

Địa chỉ: Trụ sở X- 35 H- H- Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Tổng Giám đốc

Địa chỉ: số 35, H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K - Giám đốc Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Đỗ Huy H, giám đốc Phòng giao dịch- Ngân hàng TMCP X- chi nhánh Bắc Giang (có mặt).

*** Bị đơn:** ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1950

Địa chỉ: Tổ dân phố C 1, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1952
2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975.
3. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C 1, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

4. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1978.

HKTT: Tổ dân phố C 1, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng.

(Chị K có mặt; bà T, chị A và anh N đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Huy H trình bày:

Ngày 17/01/2019 Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bắc Giang- Phòng Giao dịch T ký Hợp đồng tín dụng số: 01/2019460992/HĐTD với ông Nguyễn Thanh N, nội dung thỏa thuận như sau: Số tiền vay 1.000.000.000 đồng, mục đích vay: Kinh doanh vật liệu xây dựng; Lãi suất 8,5%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% của lãi suất trong hạn; Thời hạn: 08 tháng kể từ ngày 17/01/2019; Hạn trả nợ: 17/9/2019. Phương thức thanh toán là tiền gốc trả vào cuối kỳ trả nợ, tiền lãi thanh toán theo định kỳ vào ngày 05 các tháng 04, 07 và ngày đáo hạn.

Để đảm bảo khoản vay, ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị T ký Hợp đồng thế chấp số bất động sản số 01/2015/460992/HĐBĐ ngày 23/3/2015 với Ngân hàng, nội dung thế chấp: quyền sử dụng đất của thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000744/QSDĐ/560/QĐ-UB(H) do UBND thị xã B (Nay là thành phố B) cấp ngày 27/8/2002 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thanh N, diện tích đất 1.581m², trong đó 360 m² đất ở và 1.221 m² đất vườn, địa chỉ: Thôn C, phường T, thành phố B (Nay là thành phố B), tỉnh Bắc Giang, và toàn bộ tài sản, công trình có trên đất.

Khoản vay đã quá thời hạn trả nợ kể từ ngày 17/9/2019 mà bên vay là ông Nguyễn Thanh N không thanh toán nợ cho Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu. Do đó, Ngân hàng yêu cầu như sau:

- Buộc ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1950 và bà Trần Thị T, sinh năm 1952, địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, trả toàn bộ số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/460992/HĐTD ngày 17/01/2019, tạm tính đến ngày 04/12/2019 là: 1.084.832.000 đồng, trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi: 74.750.000 đồng, tiền lãi phạt chậm trả lãi: 9.082.000 đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị T không trả được toàn bộ khoản nợ, đề nghị phát mại toàn bộ tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số bất động sản số 01/2015/460992/HĐBĐ ngày 23/3/2015 ký kết giữa Ngân hàng TMCP X- Chi nhánh Bắc Giang- Phòng Giao dịch T với ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị T, cụ thể là quyền sử dụng đất của thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000744/QSDĐ/560/QĐ-UB(H) do UBND thị xã B (Nay là thành phố B) cấp ngày 27/8/2002 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thanh N, diện tích đất 1.581m², trong đó 360 m² đất ở và 1.221 m² đất vườn, địa chỉ: Thôn C, phường T, thành phố B (Nay là thành phố B), tỉnh Bắc Giang, và toàn bộ tài sản, công trình có trên đất

* *Bị đơn là ông Nguyễn Thanh N trình bày:* Ngày 17/01/2019 ông và Ngân hàng TMCP X- Chi nhánh Bắc Giang- Phòng Giao dịch T ký Hợp đồng tín dụng số 01/2019/460992/HĐTD, nội dung hợp đồng ông N vay Ngân hàng 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 08 tháng, với mục đích vay để kinh doanh vật liệu xây dựng. Để đảm bảo khoản vay, gia đình ông đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/460992/HĐBĐ ngày 23/3/2015 với Ngân hàng TMCP X- Chi nhánh Bắc Giang- Phòng Giao dịch T, cụ thể thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000744/QSĐĐ/560/QĐ-UB(H) do UBND thị xã B (Nay là thành phố B) cấp ngày 27/8/2002 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thanh N, diện tích đất 1.581m², trong đó 360 m² đất ở và 1.221 m² đất vườn, địa chỉ: Thôn C, phường T, thành phố B (Nay là thành phố B), tỉnh Bắc Giang, cùng nhà 01 tầng diện tích 60m² trên đất.

Nay Ngân hàng khởi kiện đòi ông phải trả 1.045.643.836 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng, nợ tiền lãi, lãi quá hạn: 45.643.836 đồng. đối với khoản nợ gốc và lãi Ngân hàng yêu cầu gia đình ông không có ý kiến gì, đề nghị phía Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để ông sắp xếp trả dần.

Đối với hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/460992/HĐBĐ ngày 23/3/2015 ông không thắc mắc gì, việc Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp ông không trả được nợ thì gia đình đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị A, chị Nguyễn Thị K trình bày như sau:* Hộ gia đình nhà anh chị thời điểm năm 2002 gồm bố mẹ anh là ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị K và chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1978.

Ngày 17/01/2019 bố anh chị là ông N và Ngân hàng TMCP X- Chi nhánh Bắc Giang- Phòng Giao dịch T ký Hợp đồng tín dụng số 01/2019/460992/HĐTD, nội dung hợp đồng ông N vay Ngân hàng 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 08 tháng, với mục đích vay để kinh doanh vật liệu xây dựng. Để đảm bảo khoản vay, gia đình anh chị đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/460992/HĐBĐ ngày 23/3/2015 với Ngân hàng TMCP X- Chi nhánh Bắc Giang- Phòng Giao dịch T, cụ thể thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000744/QSĐĐ/560/QĐ-UB(H) do UBND thị xã B (Nay là thành phố B) cấp ngày 27/8/2002 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thanh N, diện tích đất 1.581m², trong đó 360 m² đất ở và 1.221 m² đất vườn, địa chỉ: Thôn C, phường T, thành phố B (Nay là thành phố B), tỉnh Bắc Giang, cùng nhà 01 tầng diện tích 60m² trên đất.

Do ông N không trả nợ đúng theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng khởi kiện đòi ông N phải trả 1.045.643.836 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng, nợ tiền lãi, lãi quá hạn: 45.643.836 đồng. đối với khoản nợ gốc và lãi Ngân hàng yêu cầu gia đình không có ý kiến gì, đề nghị phía Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để gia đình sắp xếp trả dần.

Đối với hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/460992/HĐBĐ ngày 23/3/2015 gia đình không thắc mắc gì, việc Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản

thế chấp trong trường hợp ông N không trả được nợ thì gia đình đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Sau khi thế chấp tài sản năm 2015, năm 2007 gia đình anh chị đã phá dỡ nhà cấp 4 và xây lại nhà cấp 4 trên nền nhà cấp 4 cũ, đến năm 2018 gia đình đã làm thêm một căn nhà 02 tầng trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà T nhiều lần nhưng bà T đều vắng mặt và không có ý kiến gì về nội dung vụ án.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2019 đối với tài sản thế chấp hiện nay quyền sử dụng đất tại thửa đất số 174, tờ bản đồ 24 có diện tích 1563,7 m², tài sản trên đất gồm có: Một phần công trình nhà ở 03 tầng, Công trình nhà ở 02 tầng, cấp 3 đã xây dựng phần thô, tầng 2 đổ trần chưa chất tường, lát nền và lắp dựng cửa, thiết bị; Công trình nhà ở cấp 4 mái lợp tôn và xây gạch chịu lực; Nhà bếp mái lợp tôn tường xây gạch chịu lực; Nhà vệ sinh 01 tầng mái đổ trần tường xây gạch chịu lực, hệ thống cấp thoát nước hoàn chỉnh; Trên đất có hệ thống vườn, cây cối, ao.

Tại phiên tòa:

* Đại diện Ngân hàng trình bày:

Ngân hàng giữ nguyên quan điểm khởi kiện, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, gia đình ông N đã trả được cho Ngân hàng 200.000.000 đồng tiền gốc. Nay Ngân hàng yêu cầu buộc ông Nguyễn Thanh N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T phải hoàn trả cho Ngân hàng như sau:

- Số tiền nợ gốc chưa trả tính đến ngày 20/01/2020 là: 800.000.000 đồng.
- Số lãi tiền vay theo quy định tính đến ngày 20/01/2020 là: 98.786.310 đồng, trong đó lãi trong hạn là 84.720.584 đồng, lãi quá hạn là 14.065.753 đồng.
- Tổng cộng cả gốc và lãi chưa trả đến ngày 20/01/2020 là 898.786.310 đồng.

- Ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị T phải hoàn trả đầy đủ cho ngân hàng cả gốc và lãi chưa trả đến ngày 16/01/2020 và toàn bộ số lãi phát sinh kể từ sau ngày 16/01/2020 đến ngày ông N, bà T thanh toán xong khoản nợ nêu trên cho ngân hàng.

- Trường hợp ông Nguyễn Thanh N, bà Trần Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị được phát mại tài sản đã thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, cụ thể: Quyền sử dụng đất của thửa đất số 174, tờ bản đồ 24, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000744/QSĐĐ/560/QĐ-UB(H) do UBND thị xã B (Nay là thành phố B) cấp ngày 27/8/2002 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thanh N, diện tích đất 1.581m², địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

* Ông Nguyễn Thanh N trình bày: Ông không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, đối với tài sản đã thế chấp của gia đình ông đến nay không có tranh chấp gì, ông nhất trí với toàn bộ các yêu cầu của Ngân hàng.

* Chị K trình bày: Nhất trí với ý kiến của ông N, đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày quan điểm giải quyết đối với vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như vắng mặt tại buổi thẩm định, họp công khai chứng cứ, vắng mặt tại phiên tòa.

- Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP X.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị T phải trả Ngân hàng TMCP X tính đến ngày 20/01/2020 số tiền 898.786.310 đồng, trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng, tiền lãi là 98.786.310 đồng (trong đó lãi trong hạn là 84.720.584 đồng, lãi quá hạn là 14.065.753 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/460992/HĐTD ngày 17/01/2019.

3. Trường hợp ông Nguyễn Thanh N, bà Trần Thị T không trả hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại, xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất của thửa đất số 174, tờ bản đồ 24, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000744/QSDĐ/560/QĐ-UB(H) do UBND thị xã B (Nay là thành phố B) cấp ngày 27/8/2002 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thanh N, diện tích đất 1.581m², địa chỉ: Tổ dân phố C 1, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số bất động sản số 01/2015/460992/HĐBĐ ngày 23/3/2015.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị T được miễn án phí sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh N, bà Trần Thị T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định. Ngân hàng được nhận lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng khi ông N, bà T thi hành bản án.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Thanh N, bà Trần Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất ông N, bà T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay

7. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục vắng mặt đối với những người trên.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP X và ông N là quan hệ kinh doanh thương mại giữa pháp nhân có đăng ký kinh doanh với cá nhân có đăng ký kinh doanh, ông N vay tiền Ngân hàng nhằm mục đích kinh doanh vật liệu xây dựng. Nguyên đơn là Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Thanh N trả tiền gốc, tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng do ông N vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc, tiền lãi theo thỏa thuận, cam kết trong hợp đồng tín dụng, nên căn cứ khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là quan hệ kinh doanh thương mại “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30 điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị T thanh toán số tiền gốc và tiền lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 01/2019460992/HĐTD ngày 17/01/2019 thì thấy:

Ngày 17/01/2019 Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bắc Giang- Phòng Giao dịch T ký Hợp đồng tín dụng số: 01/2019460992/HĐTD với ông Nguyễn Thanh N, nội dung thỏa thuận như sau: Số tiền vay 1.000.000.000 đồng, mục đích vay: Kinh doanh vật liệu xây dựng; Lãi suất 8,5%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% của lãi suất trong hạn; Thời hạn: 08 tháng kể từ ngày 17/01/2019; Hạn trả nợ: 17/9/2019. Phương thức thanh toán là tiền gốc trả vào cuối kỳ trả nợ, tiền lãi thanh toán theo định kỳ vào ngày 05 các tháng 04, 07 và ngày đáo hạn. Ông N đã được Ngân hàng giải ngân cho vay tổng số tiền nêu trên, quá trình trả nợ vay theo hợp đồng đến nay, ông N chỉ trả được cho Ngân hàng 200.000.000 đồng tiền vay gốc sau khi Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án, chưa trả được đồng tiền lãi nào là vi phạm thời hạn trả nợ lãi từ ngày 06/4/2019 nên Ngân hàng có quyền khởi kiện trước hạn theo quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Hợp đồng tín dụng, bị đơn nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn nên có đủ căn cứ xác định tính đến ngày 20/01/2020, ông N còn nợ Ngân hàng 898.786.310 đồng, trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng, tiền lãi là 98.786.310 đồng (trong đó lãi trong hạn là 84.720.584 đồng, lãi quá hạn là 14.065.753 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/460992/HĐTD ngày 17/01/2019.

[2.2]. Về yêu cầu của Ngân hàng buộc cả ông N và bà T cùng liên đới phải trả số tiền này thì thấy: Ông N vay tiền để kinh doanh, phục vụ kinh tế chung của gia đình, bà Trần Thị T là vợ ông N không có ý kiến gì về yêu cầu của Ngân hàng, vì vậy cần buộc Tiếp phải có trách nhiệm liên đới trả khoản nợ mà ông N còn nợ Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu ông N và bà T phải có trách nhiệm trả số

nợ theo Hợp đồng tín dụng trên là phù hợp với quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình.

[2.3]. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký thì thấy: Để đảm bảo cho khoản vay theo các hợp đồng tín dụng nêu trên, anh N, Chị K và chị A đã ủy quyền cho ông N và bà T thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất của thửa đất số 174, tờ bản đồ 24, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000744/QSĐĐ/560/QĐ-UB(H) do UBND thị xã B (Nay là thành phố B) cấp ngày 27/8/2002 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thanh N, diện tích đất 1.581m², địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với đất là nhà ở 01 tầng diện tích 60 m², kết cấu tường gạch chịu lực theo Hợp đồng thế chấp số bất động sản số 01/2015/460992/HĐBĐ ngày 23/3/2015. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định hợp đồng thế chấp được lập trên cơ sở tự nguyện, tuân thủ đúng quy định pháp luật, đến nay các đương sự không có tranh chấp, ý kiến gì về việc thế chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên đất phát sinh thêm một số công trình xây dựng của chị A, Chị K và của anh N. Tuy nhiên, theo điểm 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp thì “Trường hợp Bên thế chấp đầu tư thêm vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp”. Nguyên đơn đề nghị phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng thực tế hiện nay trong trường hợp ông N và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý giải quyết về tài sản thế chấp theo quy định pháp luật là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng thế chấp cũng như phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông N và bà T là người cao tuổi nên cần miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho ông N và bà T là phù hợp theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4]. Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền xem xét thẩm định tại chỗ Ngân hàng đã nộp là 10.500.000 đồng, yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ, do vậy ông Nguyễn Thanh N, bà Trần Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 90; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 317; Điều 319; Điều 322; khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP X.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị T phải trả Ngân hàng TMCP X tính đến ngày 20/01/2020 số tiền 898.786.310 đồng, trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng, tiền lãi là 98.786.310 đồng (trong đó lãi trong hạn là 84.720.584 đồng, lãi quá hạn là 14.065.753 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/460992/HĐTD ngày 17/01/2019.

3. Trường hợp ông Nguyễn Thanh N, bà Trần Thị T không trả hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại, xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất của thửa đất số 174, tờ bản đồ 24, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000744/QSDĐ/560/QĐ-UB(H) do UBND thị xã B (Nay là thành phố B) cấp ngày 27/8/2002 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thanh N, diện tích đất 1.581m², địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị T. Hoàn trả Ngân hàng TMCP X số tiền tạm ứng án phí 21.684.657 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0000622 ngày 04/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh N, bà Trần Thị T phải chịu 10.500.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Ngân hàng được nhận lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng 10.500.000 đồng khi ông N, bà T thi hành bản án.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Thanh N, bà Trần Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất ông N, bà T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Chị K có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND T. Bắc Giang;
- VKSND T. Bắc Giang
- VKS TP B,
- CCTHA dân sự TP.
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

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

Trần Mạnh Thắng

