

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HOÀNG MAI
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 01/2023/KDTM-ST

Ngày: 13/6/2023

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀNG MAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Diên.

Các Hội thẩm nhân dân : 1. Ông Chu Quang Cường.
2. Ông Hồ Văn Hữu.

-Thư ký phiên tòa: Ông Cao Trọng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Luyến - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An, xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 12/2022/TLST-KDTM ngày 16 tháng 11 năm 2022, về “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 46/2023/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2023/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ trụ sở: T T, phường L, H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến P – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh P1

(theo quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số: 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021 của chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ)

Người được ủy quyền lại: Ông Phan Đức T1 - Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách phòng G – Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh P1 (vắng mặt).

Ông Dương Thái H - Chức vụ: Phó Trưởng phòng quản lý rủi ro – Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh P1 (có mặt).

(Theo Quyết định ủy quyền lại tham gia tố tụng số: 624/QĐ-BIDV.PD ngày 12/6/2023 thay thế Quyết định ủy quyền lại tham gia tố tụng số: 826/QĐ-BIDV.PD ngày 10/11/2022).

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Trường S, sinh năm 1978.

Chị Trương Thị L, sinh năm 1981.

Đều trú tại: Thôn T, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An (đều vắng mặt).

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

Bà Lê Thị T2, sinh năm 1951.

Trú tại: Thôn T, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 10/3/2022, anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L (anh S uỷ quyền cho chị L) ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2022/9748523/HĐTD vay của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh P1 – Phòng G số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ, bảy trăm triệu đồng), ngày giải ngân 10/3/2022, mục đích vay để thanh toán tiền mua hàng hải sản, thời hạn vay 11 tháng, lãi suất là 8,3%/năm cố định trong thời hạn hợp đồng tín dụng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tiền nợ gốc được trả vào ngày đáo hạn của hợp đồng. Tiền lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 249, tờ bản đồ số 28), diện tích 333,0m² tại thôn Q, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 247811 đã được UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L vào ngày 27/5/2014. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019 và tài sản gắn liền với đất là một nhà mái ngói 4 gian, cửa bằng gỗ, nền lát gạch hoa và một nhà bếp mái ngói, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 481, tờ bản đồ số 28) diện tích 50,2m² tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 990499 đã được UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L vào ngày 15/6/2015. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019; tài sản gắn liền với đất: Ngôi nhà cấp 4 đã hết khấu hao, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1190.2, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 482, tờ bản đồ số 28), diện tích 58m² tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 306689 đã được UBND huyện Q cấp cho Hộ bà Lê Thị T2 vào ngày 30/6/2008 (đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H đăng ký biến động ngày 18/4/2019 mang tên bà Lê Thị T2). Theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 03/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019 tài sản gắn liền với đất: Ngôi nhà cấp 4 đã hết khấu hao, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng anh S, chị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ

lãi theo nội dung thoả thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết, mặc dù Ngân hàng đã thúc dục anh S, chị L trả lãi đúng hạn nhưng anh S, chị L vẫn không thực hiện nên Ngân hàng đã thông báo cho anh S, chị L về việc thu hồi nợ trước hạn và đã chuyển sang khoản nợ quá hạn kể từ ngày 25/4/2022.

Sau khi Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn thì anh S, chị L đã trả một phần nợ cho Ngân hàng, cụ thể: Tạm tính đến ngày 26/11/2022 anh S, chị L đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng); nợ lãi trong hạn 100.296.745 đồng (một trăm triệu, hai trăm chín mươi sáu nghìn, bảy trăm bốn mươi lăm đồng). Tính đến ngày 13/6/2023 (ngày Toà án xét xử) anh S, chị L còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.687.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 76.723.836 đồng (bảy mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng), nợ lãi quá hạn là 23.592.579 đồng (hai mươi ba triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi chín đồng). Tổng cả gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là 1.787.316.415 đồng (một tỷ, bảy trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm mười sáu nghìn, bốn trăm mười lăm đồng). Nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng trên.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong số tiền này.

Trong trường hợp anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì yêu cầu Tòa án giải quyết cho Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 249, tờ bản đồ số 28), diện tích 333,0m² tại thôn Q, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 247811 đã được UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L vào ngày 27/5/2014. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019 và tài sản gắn liền với đất là một nhà mái ngói 4 gian, cửa bằng gỗ, nền lát gạch hoa và một nhà bếp mái ngói, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 481, tờ bản đồ số 28) diện tích 50,2m² tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 990499 đã được UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L vào ngày 15/6/2015. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019; tài sản gắn liền với đất: Ngôi nhà cấp 4 đã hết khấu hao, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1190.2, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 482, tờ bản đồ số 28), diện tích 58m² tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 306689 đã

được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp cho hộ bà Lê Thị T2 vào ngày 30/6/2008 (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H đăng ký biến động ngày 18/4/2019 mang tên bà Lê Thị T2). Theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 03/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019 tài sản gắn liền với đất: Ngôi nhà cấp 4 đã hết khấu hao, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An để thu hồi nợ.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh S, chị L tiếp tục có nghĩa vụ trả tiếp phần còn thiếu đó cho đến khi trả xong toàn bộ số nợ trên.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét tại chỗ theo quy định của pháp luật và buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng là 4.000.000đ (bốn triệu đồng) và buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

- Đối với bị đơn anh Nguyễn Trường S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho anh S, bà T2 nhưng anh S, bà T2 sau khi biết nội dung văn bản thì anh S, bà T2 đều từ chối nhận văn bản, không có mặt tại Tòa án để giải quyết vụ án.

Đối với bị đơn chị Trương Thị L, thường xuyên vắng mặt tại địa phương. Do đó Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/02/2023, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ tài sản mà anh S, chị L, bà T2 thế chấp cho Ngân hàng đã định được:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 249, tờ bản đồ số 28), diện tích 333,0m² tại thôn Q, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An nhưng quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất thực tế của anh S, chị L đang sử dụng là 430,2m² (tăng 97,2m² so với quyền sử dụng đất đã được UBND thị xã H cấp); Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 481, tờ bản đồ số 28) diện tích 50,2m² tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An nhưng quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất thực tế của anh S, chị L đang sử dụng là 52m² (tăng 1,8m² so với quyền sử dụng đất đã được UBND thị xã H cấp); Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1190.2, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 482, tờ bản đồ số 28), diện tích 58m² tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An nhưng quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích thực tế là 83m² (tăng 25m² so với quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Q cấp).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký: Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Việc thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đầy đủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Đúng thành phần, đúng quy định từ khi mở phiên toà cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Việc tuân theo pháp luật của đương sự: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc anh Nguyễn Trường S, chị Trương Thị L phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/9748523/HĐTD ngày 10/3/2022.

Trong trường hợp anh S, chị L không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng với anh S, chị L, bà T2 để thu hồi nợ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét tại chỗ theo quy định của pháp luật và buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng là 4.000.000đ (bốn triệu đồng) đã chi phí hết.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh Nguyễn Trường S, chị Trương Thị L phải chịu toàn bộ án phí KDTM-ST. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Ngày 16/11/2022, Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc anh Nguyễn Trường S, chị Trương Thị L đều trú tại thôn T, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An thanh toán hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Bị đơn anh Nguyễn Trường S, chị Trương Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] *Về chủ thể*: Ngân hàng TMCP Đ được thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật. Anh Nguyễn Trường S, chị Trương Thị L, bà Lê Thị T2 là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó các bên đều có quyền ký kết và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc giao dịch mà mình đã ký.

Về hình thức và nội dung hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết và thực hiện đều phù hợp với các quy định của pháp luật. Đối tượng ký kết là hợp đồng tín dụng về việc vay vốn nhằm mục đích kinh doanh. Vì vậy hợp đồng giữa các bên đã ký kết là hợp pháp, có hiệu lực đối với hai bên và cần được pháp luật bảo vệ.

[2.2] *Về nghĩa vụ thanh toán:* Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì anh S, chị L đã nhận đủ số tiền vay. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng anh S, chị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết, mặc dù Ngân hàng đã thúc dục anh S, chị L trả lãi đúng hạn nhưng anh S, chị L vẫn không thực hiện nên Ngân hàng đã thông báo cho anh S, chị L về việc thu hồi nợ trước hạn và đã chuyển sang khoản nợ quá hạn kể từ ngày 25/4/2022. Sau khi Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn thì anh S, chị L đã trả một phần nợ cho Ngân hàng, cụ thể: Tạm tính đến ngày 26/11/2022 anh S, chị L đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng); nợ lãi trong hạn 100.296.745 đồng (một trăm triệu, hai trăm chín mươi sáu nghìn, bảy trăm bốn mươi lăm đồng). Tính đến ngày 13/6/2023 (ngày Tòa án xét xử) anh S, chị L còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.687.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 76.723.836 đồng (bảy mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng), nợ lãi quá hạn là 23.592.579 đồng (hai mươi ba triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi chín đồng). Tổng cả gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là 1.787.316.415 đồng (một tỷ, bảy trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm mười sáu nghìn, bốn trăm mười lăm đồng). Nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng trên.

Xét Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P1 - Phòng G là hợp pháp, nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng thì anh S, chị L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả lãi mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc việc trả tiền lãi nhưng anh S, chị L không thanh toán được, do đó Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ gốc sang nợ quá hạn kể từ ngày 25/4/2022. Do anh S, chị L vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 của điều khoản và điều kiện vay nên ngày 26/9/2022 Ngân hàng đã thông báo cho anh S, chị L về việc thu hồi nợ trước hạn là đúng quy định tại các Điều 422; 428 - BLDS năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn anh S, chị L vắng mặt không có lý do, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc thanh toán hợp đồng trên. Do đó có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc anh Nguyễn Trường S, chị Trương Thị L phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền nợ gốc là 1.687.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu đồng) là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 280; 466 - Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3]. *Về yêu cầu tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Tại Hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận lãi suất là 8,3%/năm cố định trong thời hạn hợp đồng tín dụng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Xét các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn tại hợp đồng nêu trên là đúng pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Do đó có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Buộc bị đơn anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán tiền nợ lãi trong hạn là 76.723.836 đồng (bảy mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng), lãi quá hạn tính đến ngày xét xử (13/6/2023) là nợ lãi quá hạn là 23.592.579 đồng (hai mươi ba triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi chín đồng).

[2.3] *Về tài sản thế chấp, xử lý tài sản thế chấp*: Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên theo hợp đồng tín dụng thấy rằng:

Đề đảm bảo cho khoản vay trên, anh S, chị L đã ký các Hợp đồng thế chấp gồm:

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 249, tờ bản đồ số 28), diện tích 333,0m² tại thôn Q, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 247811 đã được UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L vào ngày 27/5/2014. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019 và tài sản gắn liền với đất là một nhà mái ngói 4 gian, cửa bằng gỗ, nền lát gạch hoa và một nhà bếp mái ngói, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An.

- + Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 481, tờ bản đồ số 28) diện tích 50,2m² tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 990499 đã được UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L vào ngày 15/6/2015. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019; tài sản gắn liền với đất: Ngôi nhà cấp 4 đã hết khấu hao, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An.

- + Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1190.2, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 482, tờ bản đồ số 28), diện tích 58m² tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 306689 đã được UBND huyện Q cấp cho Hộ bà Lê Thị T2 vào ngày 30/6/2008 (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H đăng ký biến động ngày 18/4/2019 mang tên bà Lê Thị T2). Theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 03/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019 tài sản gắn liền với đất: Ngôi nhà cấp 4 đã hết khấu hao, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Xét các Hợp đồng thế chấp trên đều được lập thành văn bản, có công chứng và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã H, tỉnh Nghệ An nên đã đảm bảo các trình tự, thủ tục quy định tại Điều 319 - BLDS năm 2015; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163. Như vậy các hợp đồng thế chấp trên được ký kết đúng quy định của pháp luật về chủ thể và nội dung.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác định:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 249, tờ bản đồ số 28) tại thôn Q, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An, thì diện tích đất thực tế của anh S, chị L đang sử dụng là 430,2m² (tăng 97,2m² so với quyền sử dụng đất đã được UBND thị xã H cấp là 333,0m²); Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 481, tờ bản đồ số 28) tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An thì diện tích đất thực tế của anh S, chị L đang sử dụng là 52m² (tăng 1,8m² so với quyền sử dụng đất đã được UBND thị xã H cấp là 50,2m²); Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1190.2, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 482, tờ bản đồ số 28) tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An thì diện tích thực tế bà T2 đang sử dụng là 83m² (tăng 25m² so với quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Q cấp là 58m²). Tuy nhiên tại báo cáo số 280/BC-UBND ngày 19/4/2023, của UBND xã Q về việc báo cáo xác minh nguyên nhân diện tích tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L và bà Lê Thị T2 xác định: Nguyên nhân tăng diện tích đất tại các thửa đất thế chấp trên là do sai số trong quá trình đo đạc, các thửa đất đều sử dụng ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm với ai.

Vì vậy có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ về việc xử lý toàn bộ tài sản thế chấp trong trường hợp anh S, chị L không thực hiện hoặc thực hiện không hết nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ, buộc anh S, chị L có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn thiếu.

[2.4] *Về nghĩa vụ chậm thi hành án*: Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh S, chị L phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (13/6/2023) cho đến khi thi hành án xong số tiền trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu này của Ngân hàng TMCP Đ là phù hợp quy định của pháp luật, do đó cần chấp nhận.

[3] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ*: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) là phù hợp với quy định tại các Điều 157; 158 - BLTTDS.

[4] *Về án phí sơ thẩm*: Buộc anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L phải có

nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ án phí KDTM-ST. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.318.000 đồng (ba mươi hai triệu, ba trăm mười tám nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 157; 158; khoản 2 điều 227; khoản 3 Điều 228; các Điều 271; 273 - BLTTDS; các Điều 274; 275; 280; 288; 299; 319; 422; 428; 463; 466 - Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27; khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; các Điều 91; 95 - Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ:

1. Buộc anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền là 1.787.316.415 đồng (một tỷ, bảy trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm mười sáu nghìn, bốn trăm mười lăm đồng), trong đó số tiền gốc là 1.687.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 76.723.836 đồng (bảy mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng), lãi quá hạn tính đến ngày xét xử (13/6/2023) là 23.592.579 đồng (hai mươi ba triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi chín đồng), theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/9748523/HĐTD ngày 10/3/2022.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (13/6/2023) cho đến khi thi hành án xong, anh S, chị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Trong trường hợp anh Nguyễn Trường S, chị Trương Thị L không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 249, tờ bản đồ số 28), diện tích 333,0m² tại thôn Q, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 247811 đã được UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L vào ngày 27/5/2014. Diện tích đất thực tế của anh S, chị L đang sử dụng là 430,2m². Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019 và tài sản gắn liền với đất là một nhà mái ngói 4 gian, cửa bằng gỗ, nền lát gạch hoa và một nhà bếp mái ngói.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 481, tờ bản đồ số 28) diện tích 50,2m² tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 990499 đã được UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L vào ngày 15/6/2015. Diện tích đất thực tế của anh S, chị L đang sử dụng là 52m². Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019; tài sản gắn liền với đất: Ngôi nhà cấp 4 đã hết khấu hao.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1190.2, tờ bản đồ số 128-79 (nay là thửa đất số 482, tờ bản đồ số 28), diện tích 58m² tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 306689 đã được UBND huyện Q cấp cho Hộ bà Lê Thị T2 vào ngày 30/6/2008 (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H đăng ký biến động ngày 18/4/2019 mang tên bà Lê Thị T2), diện tích thực tế là 83m². Theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 03/2019/9748523/HĐBĐ ngày 19/6/2019 tài sản gắn liền với đất: Ngôi nhà cấp 4 đã hết khấu hao.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì anh Nguyễn Trường S, chị Trương Thị L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp còn thừa thì Ngân hàng TMCP Đ phải trả lại cho anh S, chị L, bà T2.

Trường hợp anh Nguyễn Trường S, chị Trương Thị L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ phải trả lại cho anh S, chị L, bà T2 gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 247811 đã được UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L vào ngày 27/5/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 990499 đã được UBND thị xã H cấp cho ông Nguyễn Trường S, bà Trương Thị L vào ngày 15/6/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 306689 đã được UBND huyện Q cấp cho hộ bà Lê Thị T2 vào ngày 30/6/2008 (đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã H đăng ký biến động ngày 18/4/2019 mang tên bà Lê Thị T2)

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L phải chịu 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã chi phí hết). Anh S, chị L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng).

5. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Trường S và chị Trương Thị L phải chịu 65.619.492 đồng (sáu mươi lăm triệu, sáu trăm mười chín nghìn, bốn trăm chín mươi hai đồng) án phí KDTMST.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí 32.318.000 đồng (ba mươi hai triệu, ba trăm mười tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003611 ngày 04/11/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai.

6. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn anh Nguyễn Trường S, chị Trương Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 vắng mặt được quyền

kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 Điều 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:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Hoàng Mai;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS thị xã Hoàng Mai;
- Lưu HSVA.

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

(đã ký)

Lê Văn Diên