TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LẠNG SƠN** **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2023/KDTM-ST
Ngày 14-7-2023
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 LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hải Ninh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Bích Thuận;

Bà Hà Thị Hồng Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Ngọc Dung, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 10/2023/TLST-KDTM ngày 22 tháng 02 năm 2023 về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐXX-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2023/QĐST-KDTM ngày 27 tháng 6 năm 2023, Quyết định thay đổi Hội thẩm nhân dân số 01/2023/QĐST-KDTM ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng T, địa chỉ: Tháp B, số X, đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, chủ tịch Hội đồng quản trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Hồng Y - Giám đốc Ngân hàng T chi nhánh Lạng Sơn; địa chỉ: Số * đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo Quyết định số 963/QĐ-BIDV ngày 25-10-2021 của Ngân hàng T); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Đức D - Trưởng phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng T chi nhánh Lạng Sơn; địa chỉ: Số * đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (theo Quyết định Số 292/BIDV.LS-QLRR ngày 05-6-2023 của Giám đốc Ngân hàng T chi nhánh Lạng Sơn); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Ngọc V; địa chỉ: Thôn V (nay là khu đô thị kiểu mới thôn H), xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1980; có mặt.

2. Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1955; vắng mặt.

3. Bà Ngô Thị B, sinh năm 1956; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1982; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Đình T2, sinh năm 1993; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn V (nay là khu dân cư kiểu mới thôn H), xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

6. Ông Đoàn Hữu K; địa chỉ: Khu dân cư kiểu mới thôn H, xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Cam Văn K1; địa chỉ: Khu dân cư kiểu mới thôn H, xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2022, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 31-12-2021, Ngân hàng T - Chi nhánh Lạng Sơn (sau đây gọi tắt là BIDV Lạng Sơn) và bà Hoàng Ngọc V ký Hợp đồng tín dụng số 02/2021/1205807/HĐTD. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, BIDV Lạng Sơn đã giải ngân cho bà Hoàng Ngọc V vay 5.200.000.000 đồng, với mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 31-12-2021. Các bên thỏa thuận lãi suất cho vay trong hạn 8,1%, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả 10% /năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi phạt, phạt vi phạm và các quy định khác.

Để đảm bảo khoản vay trên, bà Hoàng Ngọc V thế chấp tài sản bảo đảm là bất động sản theo các Hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 01/2018/11242474/HĐBĐ ngày 05-07-2018 ký giữa Ông Nguyễn Đình T và bà Hoàng Ngọc V với BIDV Lạng Sơn. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 895, tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn *(viết tắt là thửa đất số 895)*; đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(viết tắt là GCNQSDĐ),* quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Nguyễn Đình T, số CĐ 229915 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-04054 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28-06-2016. Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2019/11242474/HĐBĐ ngày 22-03-2019 ký giữa Ông Nguyễn Đình T và bà Hoàng Ngọc V với BIDV Lạng Sơn; tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 04 tầng xây năm 2017. Hiện gia đình Ông Nguyễn Đình T, bà Hoàng Ngọc V và các con đang sinh sống tại trên trên thửa đất thế chấp.

Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2019/12012696/HĐBĐ ngày 17-01-2019 ký giữa ông Nguyễn Đình H, bà Ngô

Thị B, Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Đình T2, bà Hoàng Ngọc V với BIDV Lạng Sơn. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 896, tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn *(viết tắt là thửa đất số 896)*; đất được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Nguyễn Đình H, số CĐ 229915 số vào sổ cấp GCN: CS-04054 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28-06-2016; tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 02 tầng xây năm 1994. Hiện gia đình ông Nguyễn Đình H, bà Ngô Thị B, ông Nguyễn Đình T2 đang sinh sống trên thửa đất thế chấp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Hoàng Ngọc V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Bà Hoàng Ngọc V không trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận. BIDV Lạng Sơn đã thường xuyên đôn đốc đề nghị bà Hoàng Ngọc V trả nợ vay đã quá hạn nhưng bà Vân không thực hiện, luôn tỏ ra thái độ chây ỳ, không hợp tác, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. BIDV Lạng Sơn đã nhiều lần gửi thông báo và lập biên bản làm việc với bà Hoàng Ngọc V và Ông Nguyễn Đình T.

Tính đến ngày 22-11-2022, bà Hoàng Ngọc V còn nợ BIDV Việt Nam tổng số tiền là: 5.677.167.671 đồng, trong đó: Nợ gốc 5.200.000.000 đồng, nợ lãi 376.195.068 đồng, lãi phạt 100.972.603 đồng. Toàn bộ dư nợ của bà Hoàng Ngọc V đã chuyển nợ xấu theo quy định của BIDV Lạng Sơn.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14-7-2023 bà Hoàng Ngọc V còn nợ BIDV Việt Nam tổng số tiền là 6.082.212.055 đồng, trong đó nợ gốc 5.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 174.249.862 đồng, lãi quá hạn 707.962.193 đồng.

Do đó, Ngân hàng T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc bà Hoàng Ngọc V phải thanh toán cho Ngân hàng T toàn bộ số tiền nợ là 6.082.212.055 đồng, trong đó nợ gốc 5.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 174.249.862 đồng, lãi quá hạn 707.962.193 đồng.

2. Bà Hoàng Ngọc V còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15-7-2023 đến khi trả xong khoản nợ cho Ngân hàng T theo mức lãi suất đã được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký số 02/2021/1205807/HĐTD ngày 31-12-2021.

3. Trường hợp bà Hoàng Ngọc V không thanh toán hoặc thanh toán không đúng và đầy đủ các khoản nghĩa vụ nêu trên, Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thành phố L xử lý đối với các tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp tại BIDV Lạng Sơn để Ngân hàng thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm tiền vay sau khi xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Hoàng Ngọc V phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả xong khoản nợ.

Bị đơn bà Hoàng Ngọc V vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án đã có lời khai trong hồ sơ vụ án. Tại bản tự khai ngày 07-4-2023, bà Hoàng Ngọc V trình bày: Bà thừa nhận được vay BIDV Lạng Sơn theo Hợp đồng tín dụng và hiện còn nợ số tiền như Ngân hàng nêu. Lý do nợ do thời điểm năm

2019 - 2020 dịch bệnh covid- 19 bùng phát, nên hộ kinh doanh của gia đình bà gặp nhiều khó khăn, dẫn đến việc không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Bà Hoàng Ngọc V đề xuất ngân hàng giãn nợ để bà thu xếp trả nợ cho Ngân hàng. Bà Hoàng Ngọc V thừa nhận để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng bà và gia đình chồng bà đã dùng 02 thửa đất số 895 và 896 để thế chấp tại các hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo như nguyên đơn trình bày. Bà Hoàng Ngọc V nhất trí cho xử lý tài sản đảm bảo để Ngân hàng thu hồi nợ.

Tại bản tự khai ngày 25-4-2023 và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Đình T trình bày: Ngày 31-12-2021, vợ ông là Hoàng Ngọc V có ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn ngân hàng BIDV Lạng Sơn số tiền 5.200.000.000 đồng để kinh doanh hộ gia đình. Nhưng tất cả số tiền 5.200.000.000 đồng đều do ông nhận và đem vào kinh doanh, còn vợ ông bà Hoàng Ngọc V chỉ đứng tên vay nhưng không nhận tiền và sử dụng khoản tiền nào. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 895 mang tên Ông Nguyễn Đình T và thửa đất số 896 mang tên hộ ông Nguyễn Đình H. Trong quá trình vay vốn, vợ chồng ông chưa trả được khoản tiền nào cho BIDV Lạng Sơn, hiện tại vẫn còn nợ BIDV Lạng Sơn tiền gốc 5.200.000.000 đồng và tiền lãi suất như Ngân hàng tính toán. Hiện nay ông vẫn đang tìm nguồn trả nợ Ngân hàng để rút tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 896 mang tên hộ ông Nguyễn Đình H ra trước để trả lại nhà đất cho bố mẹ.

Tại thửa đất số 895, năm 2016 - 2017 khi xây dựng nhà 4 tầng, vì để lấy hướng nhà, ông có xây sang thửa đất liền kề số 896 của bố mẹ ông diện tích 15,5m^2, diện tích này nằm trong GCNQSDĐ thửa 896, nhưng đã được bố mẹ của ông là ông Nguyễn Đình H và bà Ngô Thị B đồng ý cho ông quản lý, sử dụng diện tích đất này nhưng chưa làm thủ tục tách diện tích, giữa ông và bố mẹ sẽ tự thỏa thuận với nhau. Tại thời điểm BIDV Lạng Sơn đi xem xét thẩm định tài sản thế chấp, bên thế chấp là gia đình ông không thông báo sự việc nhà 04 tầng của ông xây sang đất của bố mẹ, nên Ngân hàng không nắm được ngôi nhà của ông xây trên một phần thửa đất số 896. Để việc quản lý, sử dụng đất của ông và bố mẹ ông được ổn định, ông không phải tháo dỡ công trình nằm trên thửa đất số 896 vì sẽ ảnh hưởng kết cấu toàn bộ ngôi nhà 04 tầng, ông cam đoan tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho BIDV Lạng Sơn theo yêu cầu, nhất trí cho xử lý tài sản đảm bảo để Ngân hàng thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 09-5-2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình H và Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 30-5-2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị B trình bày: Ông, bà có biết việc con dâu Hoàng Ngọc V và con trai Nguyễn Đình T vay vốn kinh doanh số tiền 5.200.000.000 đồng tại BIDV Lạng Sơn. Tài sản đảm bảo khoản vay ngoài quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Đình T còn có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 896 của hộ ông Nguyễn Đình H. Thửa đất số 896 đứng tên hộ, nhưng thực tế là của vợ chồng ông Nguyễn Đình H bà Ngô Thị B, năm 2017 con trai Nguyễn Đình T xây nhà 4 tầng và xây sang thửa đất số 896

diện tích 15,5m^2, ông, bà biết việc này và đều đồng ý cho anh Nguyễn Đình T làm nhà trên một phần thửa đất, nay anh Nguyễn Đình T đã xây nhà 4 tầng ở ổn định từ năm 2017 đến nay; vợ chồng ông chưa làm thủ tục tách diện tích đất này cho con, nên giữa vợ chồng ông và anh Nguyễn Đình T sẽ tự thỏa thuận giải quyết. Ông Nguyễn Đình H bà Ngô Thị B yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Đình T trả tiền cho Ngân hàng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 986 trả cho ông, bà. Trường hợp vợ chồng anh Nguyễn Đình T không trả được nợ đúng hạn, đề nghị Tòa án giải quyết tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Hữu K trình bày: Năm 1987 ông nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 284 tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn *(viết tắt là thửa đất số 284)* diện tích 248,0m^2; năm 2004 ông được cấp GCNQSDĐ. Giữa nhà ông và nhà ông Nguyễn Đình H hiện nay đã có tường nhà và tường rào bằng gạch cố định làm ranh giới. Về diện tích đất 3,1m^2 nằm trong GCNQSDĐ thửa đất số 284 của ông, nhưng ông Nguyễn Đình H đang sử dụng đất và đã công trình trên đất, ông không yêu cầu quản lý sử dụng diện tích đất này mà nhất trí để cho ông Nguyễn Đình H quản lý sử dụng. Ông đề nghị xác định ranh giới đất giữa hai nhà theo hiện trạng quản lý sử dụng đất của các bên như hiện nay.

Người làm chứng Ông Cam Văn K1 trình bày: Ông đang quản lý sử dụng thửa đất số 285 tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã H1 *(viết tắt là thửa đất số 284)*, đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông. Khi nhận chuyển nhượng đất với chủ cũ, trên đất đã có nhà cấp 4 và tường rào bằng gạch xây bao quanh do chủ cũ là ông Nông Văn T xây dựng. Giữa ông và nhà ông Nguyễn Đình H, Nguyễn Đình T không có tranh chấp đất đai, nên ông không có ý kiến.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với ý kiến của Ông Nguyễn Đình T đề nghị trả trước nợ gốc một số tiền để rút tài sản thế chấp là GCNQSDĐ thửa đất số 896 và đề nghị giảm lãi suất, BIDV Lạng Sơn nhất trí phương án các bên có thể thỏa thuận nhưng việc giải chấp tài sản đảm bảo và giảm lãi suất phụ thuộc sự hợp tác trả nợ theo mức tương ứng của bên thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án như sau: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thành phần tham gia xét xử tại phiên tòa đúng với thành phần Hội đồng xét xử được ghi trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như xác định đúng thẩm quyền, đúng tư cách các đương sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, Tòa án tiến hành thực hiện việc giao và niêm yết văn bản tố tụng hợp lệ lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định.

Về yêu cầu khởi kiện, qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cùng tài liệu chứng cứ được công khai tại phiên tòa thấy: Theo Hợp đồng tín dụng số 02/2021/1205807/HĐTD ngày 31-12-2021 được ký kết giữa BIDV Lạng Sơn và bà Hoàng Ngọc V. Từ tháng 06-2022 bà Hoàng Ngọc V không thanh toán số tiền nợ gốc, lãi đến hạn, như vậy bà Hoàng Ngọc V không trả nợ theo cam kết, vi phạm hợp đồng tín dụng, đến nay khoản vay đã quá hạn. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Ngọc V thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 14-7-2023 là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Hoàng Ngọc V phải thanh toán cho BIDV Việt Nam tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng số tiền là 6.082.212.055 đồng, trong đó nợ gốc 5.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 174.249.862 đồng, lãi quá hạn 707.962.193 đồng. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bà Hoàng Ngọc V không trả được khoản nợ này thì phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký. Trường hợp bà Hoàng Ngọc V không trả được nợ đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn bà Hoàng Ngọc V phải chịu án phí vụ án kinh doanh thương mại có giá ngạch trên số tiền phải thi hành 6.082.212.055 đồng. BIDV Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn bà Hoàng Ngọc V phải chịu theo quy định. BIDV Lạng Sơn đã nộp tạm ứng tố tụng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, chồng ghép bản đồ tài sản thế chấp số tiền 18.373.000 đồng; bà Hoàng Ngọc V có nghĩa vụ hoàn trả lại Ngân hàng số tiền này.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: BIDV Lạng Sơn ký kết Hợp đồng tín dụng với hộ kinh doanh Hoàng Ngọc V là hoạt động ký kết hợp đồng giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với hộ kinh doanh vì mục đích lợi nhuận, quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn cư trú tại thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đưa ông Cam Văn K tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan. Tại Bản tự khai của đương sự, Biên bản lấy lời khai đương sự và kết quả xem xét thẩm định đất thế chấp, xét thấy đất do gia đình ông Cam Văn K và các thửa đất thế chấp không chồng lấn, ông Cam Văn K không bị ảnh hưởng quyền lợi về quản lý, sử dụng đất. Do đó, chuyển tư cách tham gia tố tụng của ông Cam Văn K là người làm chứng.

[3] Về việc vắng mặt đương sự: Phiên tòa mở lần thứ hai, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án đã tiến hành giao, niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi đăng ký hộ khẩu, tạm trú của đương sự. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng tín dụng số 02/2021/1205807/HĐTD ngày 31-12-2021 được ký kết giữa BIDV Lạng Sơn và Hoàng Ngọc V *(đính kèm hợp đồng là các điều khoản chung về cấp tín dụng),* các chủ thể ký kết có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng không vi phạm pháp luật, BIDV Lạng Sơn đã giải ngân và bà Hoàng Ngọc V đã nhận đầy đủ số tiền vay. Như vậy, hợp đồng tín dụng số 02/2021/1205807/HĐTD ngày 31-12-2021 được ký kết giữa BIDV Lạng Sơn và Hoàng Ngọc V có hiệu lực pháp luật. Đến ngày 14-7-2023, bà Hoàng Ngọc V chưa thanh toán được khoản tiền nào cho Ngân hàng và còn nợ tổng số tiền là 6.082.212.055 đồng, trong đó nợ gốc 5.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 174.249.862 đồng, lãi quá hạn 707.962.193 đồng. Do bà Hoàng Ngọc V vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên BIDV Việt Nam yêu cầu bà Hoàng Ngọc V trả nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm; yêu cầu kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm bà Hoàng Ngọc V không trả được khoản nợ trên thì phải tiếp tục trả lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 02/2021/1205807/HĐTD ngày 31-12-2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất thửa đất số 895, tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 111,1m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 229915 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-04054 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28-06-2016 cho Ông Nguyễn Đình T; quyền sử dụng đất thửa đất thửa 896, tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 200,9m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 229915 số vào sổ cấp GCN: CS-04054 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28/06/2016 cho hộ ông Nguyễn Đình H. Các tài sản khác đã có hoặc sẽ phát sinh nằm trên đất đều sẽ thuộc tài sản thế chấp. Nhận thấy, quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thửa số 895 đã được Ông Nguyễn Đình T và bà Hoàng Ngọc V thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/11242474/HĐBĐ ngày 05-07-2018, công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thúy Dung, số công

chứng 2146, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-07-2018; quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thửa số 896 đã được bà Hoàng Ngọc V và hộ ông Nguyễn Đình H gồm Nguyễn Đình H, bà Ngô Thị B, Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Đình T2 thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2019/12012696/HĐBĐ ngày 17-01-2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thúy Dung, số công chứng 242, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-01-2019. Khi ký kết hợp đồng các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc và thực hiện đúng quy định của pháp luật là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318 319, 320, 321, 322 của Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và các ông (bà) Hoàng Ngọc V, Nguyễn Đình H, bà Ngô Thị B, Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Đình T2 có hiệu lực pháp luật.

[6] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp ngày 12-01-2023, hiện trạng tài sản nằm trên đất thế chấp thể hiện trên thửa đất số 895 có một ngôi nhà 4 tầng do anh Nguyễn Đình T xây dựng năm 2017 và trên thửa đất số 896 có một ngôi nhà 2 tầng do ông Nguyễn Đình H xây dựng năm 1994. Trong đó, ngôi nhà 4 tầng do anh Nguyễn Đình T xây đã xây sang thửa đất số 896 diện tích 15,5m^2, việc này ông Nguyễn Đình H, bà Ngô Thị B biết và đồng ý cho anh Nguyễn Đình T xây dựng, quản lý sử dụng diện tích đất này, nhưng các bên chưa làm thủ tục tách diện tích đất này nhập vào thửa đất số 895; nhà ông Nguyễn Đình H quản lý sử dụng diện tích 3,1m^2 thuộc thửa đất số 284 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Đoàn Hữu K, nhưng ông Đoàn Hữu K không yêu cầu quản lý sử dụng diện tích đất này mà nhất trí cho ông Nguyễn Đình H quản lý sử dụng đất. Khi ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo và thẩm định tài sản thế chấp, bên thế chấp đều là người trong gia đình đã không thông báo việc gia đình thực tế sử dụng đất theo hiện trạng, BIDV Lạng Sơn thẩm định tài sản thế chấp không đo đạc đất đai bằng máy, nên xét thấy việc Ngân hàng không biết việc biến động diện tích đất các bên quản lý sử dụng so với diện tích trên GCNQSDĐ là không có lỗi; các hợp đồng thế chấp đều thỏa thuận các tài sản khác đã có hoặc sẽ phát sinh nằm trên đất đều sẽ thuộc tài sản thế chấp; mặt khác, đương sự không có tranh chấp đất đai. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Đình T đề nghị sẽ thu xếp trả trước nợ gốc một số tiền để rút tài sản thế chấp là GCNQSDĐ thửa đất số 896 và đề nghị giảm lãi suất, nhưng BIDV Lạng Sơn không chấp nhận với lý do bên vay chưa trả nợ được khoản tiền nào, nên khi bên vay trả được khoản tiền nợ tương ứng theo mức phù hợp thì Ngân hàng sẽ xem xét việc giải chấp tài sản đảm bảo và giảm lãi sau. Xét thấy, đây là quyền thỏa thuận về thi hành án theo quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

có giá ngạch là 114.082.210 đồng (làm tròn bằng 114.082.000đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

[9] Về chi phí tố tụng: Tại buổi hòa giải ngày 10-01-2023 theo thủ tục hòa giải tại Tòa án, bị đơn bà Hoàng Ngọc V đã tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đối với tài sản thế chấp. Nay vụ án tiến hành theo thủ tục tố tụng và đưa ra xét xử, Ngân hàng yêu cầu toàn bộ chi phí tố tụng do phía bị đơn phải chịu. Do đó buộc nguyên đơn phải chịu 18.373.000 đồng chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, lồng ghép bản đồ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí trước, nên buộc bị đơn trả lại khoản tiền này cho nguyên đơn.

[10] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[11] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 465, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các Điều 7; 8; 10; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về áp dụng lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T.

Buộc bà Hoàng Ngọc V phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T số tiền tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 14-7-2023 là 6.082.212.055đ (sáu tỷ không trăm tám mươi hai triệu hai trăm mười hai nghìn không trăm năm mươi năm đồng), trong đó nợ gốc 5.200.000.000đ (năm tỷ hai trăm nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 174.249.862đ (một trăm bẩy mươi tư triệu hai trăm bốn mươi chín

nghìn tám trăm sáu mươi hai đồng), lãi quá hạn 707.962.193đ (bẩy trăm linh bẩy triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn một trăm chín mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 02/2021/1205807/HĐTD ngày 31-12-2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi/bổ sung hợp đồng 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 mà khách hàng vay 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.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp bà Hoàng Ngọc V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 895, tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 111,1m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 229915 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-04054 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28-06-2016 cho Ông Nguyễn Đình T và thửa đất số 896, tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã H1, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, diện tích 200,9m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 229915 số vào sổ cấp GCN: CS-04054 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28/06/2016 cho hộ ông Nguyễn Đình H.

Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ thì bà Hoàng Ngọc V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng T.

4. Về án phí: Bị đơn bà Hoàng Ngọc V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 114.082.000đ (một trăm mười bốn triệu không trăm tám mươi hai nghìn đồng) để sung ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng T không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng T số tiền 56.839.000đ (năm mươi sáu triệu tám trăm ba mươi chín nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001249 ngày 20/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

5. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Hoàng Ngọc V phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, lồng ghép bản đồ đối với tài sản đảm bảo, số tiền 18.373.000đ (mười tám triệu ba trăm bẩy mươi ba nghìn đồng); nguyên đơn đã nộp trước số tiền này. Buộc bà Hoàng Ngọc V phải trả 18.373.000đ (mười tám triệu ba trăm bẩy mươi ba nghìn đồng) cho Ngân hàng T.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải chịu lãi

suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Chi cục THADS TP. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hải Ninh