TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ QUẾ VÕ** **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2023/DS-ST
Ngày 28/8/2023
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẾ VÕ, TỈNH BẮC NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông T1rịnh Văn Toán, bà Ngô Thùy Phương.

Thư ký phiên tòa: Bà Hạp Thị Lan Phương, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quế Võ tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Phụng, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 134/2023/TLST-DS, ngày 21 tháng 4 năm 2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2023/QĐXXST-DS ngày 04/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa tòa số: 21/2023/QĐST-DS ngày 21/8/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Việt Nam Th (VPBank)

Địa chỉ: Số a Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D; Chủ tịch HĐ quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn A – Phó Giám đốc Trung tâm xử lý nợ pháp lý, Ngân hàng TMCP Việt Nam Th.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án: Ông Lê Quang T, sinh năm 1995 – Chuyên viên xử lý nợ; có mặt.

Địa chỉ: Số b, Trần Phú, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Ông Trần Danh T2, sinh năm 1974; vắng mặt.

Bà Phan Thị X, sinh năm 1980; vắng mặt.

HKTT: Khu phố V, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hòa T2, sinh năm 1965; vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1965; vắng mặt.

HKTT: Khu phố V, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Việt Nam Th do ông Lê Quang T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/01/2021, Ngân hàng TMCP Việt Nam Th (sau đây viết tắt là VPBank) đã ký kết Hợp đồng cho vay số LN2101043233443 với vợ chồng ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X, số tiền vay là 300.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh hàng tạp hóa. Thời hạn vay: 12 tháng, lãi xuất 8.49%/năm, ngoài ra lãi xuất còn được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/ lần. Lãi xuất quá hạn bằng 150% mức lãi xuất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, vợ chồng ông T1, đã thế chấp cho VPBank tài sản là: Nhà đất tại thửa đất số 407, tờ bản đồ số 29, diện tích 199 m^2 ở thôn V, xã Bồng Lai, huyện Quế Võ nay là khu phố V, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 746816, số vào sổ cấp GCN: CS 00722 ngày 13/8/2018 mang tên ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X.

Ngày 06/01/2021, VPBank đã giải ngân cho vợ chồng ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X số tiền 300.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vợ chồng ông T1, bà X đã trả được số tiền là 26.376.114 đồng, cụ thể trả gốc 2.500.000 đồng, trả lãi 23.376.144 đồng.

Từ ngày 07/01/2022 ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với VPBank nên đã bị chuyển sang nợ xấu với mức lãi xuất quá hạn 150% lãi xuất trong hạn.

Tính đến ngày 28/8/2023, vợ chồng ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X còn nợ VPBank, cụ thể:

Nợ gốc :	297.500.000 đồng.
Nợ lãi trong hạn:	4.991.085 đồng.
Nợ lãi quá hạn:	74.775.270 đồng
Lãi chậm trả:	8.033.462 đồng.
Tổng cộng:	385.299.817 đồng.

Nay VPBank yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Th số tiền gốc là: 297.500.000 đồng; lãi trong hạn: 4.991.085 đồng; lãi quá hạn: 74.775.270 đồng; lãi chậm trả: 8.033.462 đồng**.** Tổng cộng cả gốc và lãi là**: 385.299.817 đồng.**

2. Trong thời gian chưa thanh toán hết khoản nợ, ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số LN2101043233443 ngày 06/01/2021, khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP Việt Nam Th.

3. Trường hợp ông T1, bà X không Trả nợ đầy đủ thì VPBank có quyền bán tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản của ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X để thu hồ nợ cho VPBank, tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 407, tờ bản đồ

số 29, diện tích 199 m^2 ở khu phố V, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 746816, số vào sổ cấp GCN: CS 00722 ngày 13/8/2018 mang tên ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X.

Tại biên bản ghi lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, phía bị đơn là ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X trình bày:

Ngày 06/01/2021, ông bà đã ký kết Hợp đồng cho vay số LN2101043233443 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Th, số tiền vay là 300.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh hàng tạp hóa. Thời hạn vay: 12 tháng, lãi xuất 8.49%/năm, ngoài ra lãi xuất còn được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/ lần. Lãi xuất quá hạn bằng 150% mức lãi xuất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, vợ chồng ông bà đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Th tài sản là: Nhà đất tại thửa đất số 407, tờ bản đồ số 29, diện tích 199 m2 ở thôn V, xã Bồng Lai, huyện Quế Võ nay là khu phố V, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh tỉnh Bắc Ninh, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 746816, số vào sổ cấp GCN: CS 00722 ngày 13/8/2018 mang tên vợ chồng Trần Danh T2, Phan Thị X. Trên thực tế Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng ông bà số tiền 300.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vợ chồng đã trả được số tiền là 26.376.114 đồng, cụ thể trả gốc 2.500.000 đồng, lãi 23.376.144 đồng.

Từ ngày 07/01/2022 vợ chồng không có khả năng thanh toán với VPBank nên đã bị chuyển sang nợ xấu với mức lãi xuất quá hạn 150% lãi xuất trong hạn.

Tính đến ngày 28/6/2023, vợ chồng ông bà còn nợ VPBank, cụ thể: Nợ gốc: 297.500.000 đồng, về số tiền lãi theo tính toán của VPBank theo hợp đồng hai bên đã ký kết. Quan điểm của vợ chồng ông T1, bà X xin được trả dần số nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hòa T2, bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Vợ chồng ông bà có quyền sử dụng nhà đất ở liền sát với nhà ông T1, bà X về phía Nam. Năm 2018 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông T1, bà X. Diện tích nhận chuyển nhượng là 176 m^2, ngày 13/8/2018 vợ chồng ông đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng. Năm 2020 vợ chồng ông bà xây dựng 01 nhà trần 02 tầng, diện tích 100 m^2/tầng. Khi nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà, vợ chồng ông đã mời cán bộ địa chính xã Bồng Lai chứng kiến và giao cắm đất, cho đến nay vợ chồng ông mới biết diện tích nhà ở của vợ chồng ông T1 xây lệch sang đất của vợ chồng ông bà, còn một phần nhà ở của ông bà lại xây trên đất của hàng xónm kế bên. Hiện nay giữa gia đình ông và các hộ liền kề chưa xảy ra tranh chấp gì nên việv vợ

chồng ông T1 vay Ngân hàng, thế chấp nhà đất của vợ chồng ông T1, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Việt Nam Th do ông Lê Quang T là đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Th số tiền gốc là: 297.500.000 đồng; lãi trong hạn: 4.991.085 đồng; lãi quá hạn: 74.775.270 đồng; lãi chậm trả: 8.033.462 đồng**.** Tổng cộng cả gốc và lãi là**:** 385.299.817 đồng.

2. Trong thời gian chưa thanh toán hết khoản nợ, ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số LN2101043233443 ngày 06/01/2021, khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP Việt Nam Th.

3. Trường hợp ông T1, bà X không Trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Th có quyền bán tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản của ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X để thu hồ nợ cho VPBank, trong đó có tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 407, tờ bản đồ số 29, diện tích 199 m^2 ở thôn V, xã Bồng Lai, huyện Quế Võ nay là khu V, phường Bồng lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 746816, số vào sổ cấp GCN: CS 00722 ngày 13/8/2018 mang tên ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X.

Phía bị đơn là ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hòa T2, bà Nguyễn Thị Ng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cũng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quế Võ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự qui định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không T1hực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 463 và 466; Điều 470; Điều 317, Điều 318; Điều 117; Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự ; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai; Căn cứ khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th số tiền tính đến ngày 28/8/2023 là **385.299.817 đồng** (Ba trăm tám mươi lăm triệu đồng). Trong đó: Nợ gốc là 297.500.000 đồng; lãi trong hạn: 4.991.085 đồng; lãi quá hạn: 74.775.270 đồng; lãi chậm trả: 8.033.462 đồng.

2. Kể từ ngày 29/8/2023, ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP Việt Nam Th cho đến khi ông T1, bà X thanh toán xong khoản nợ.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3233443/TC, thỏa thuận ngày 06/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Th với ông Trần Danh T2, bà Nguyễn Thị Xuân vô hiệu.

4. Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP Việt Nam Th về việc yêu cầu: "Trường hợp ông T1, bà X không Trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Th có quyền bán tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản của ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X để thu hồ nợ cho VPBank, trong đó có tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 407, tờ bản đồ số 29, diện tích 199 m^2 ở khu phố V, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 746816, số vào sổ cấp GCN: CS 00722 ngày 13/8/2018 mang tên ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X".

5. Về án phí; chi phí thẩm định tài sản: Các đương sự phải chịu án phí, chi phí thẩm định tài sản 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. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Th yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X có địa chỉ ở khu phố V, phường Bồng lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh phải trả số tiền vay gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

[2]. Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nhưng bị

đơn vắng mặt không có lý do. Như vậy, bị đơn đã từ bỏ quyền và không chấp hành nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ, đã có lời trình bày đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Sau khi nghe ý kiến trình bày của nguyên đơn; các tài liệu về việc tống đạt các văn bản tố tụng và ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với qui định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Th số tiền gốc 297.500.000 đồng; lãi trong hạn: 4.991.085 đồng; lãi quá hạn: 74.775.270 đồng; lãi chậm trả: 8.033.462 đồng**.** Tổng cộng cả gốc và lãi là**:** 385.299.817 đồng (tính đến ngày 28/8/2023) và buộc ông T1, bà X phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 29/8/2023 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Việt Nam Th cho đến khi thanh toán hết khoản nợ. Đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng thể hiện trong hồ sơ vụ án ông T1, bà X có nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Th tiền gốc và tiền lãi như Ngân hàng trình bày.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Hợp đồng tín dụng số LN2101043233443 ngày 06/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th với ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X trên cơ sở tự nguyện, không T1rái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1, bà X đã không T1hực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, liên tục không Trả nợ trong nhiều kỳ. Mặc dù VPBank đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông T1, bà X vẫn không có thiện chí trả nợ. Tính đến ngày 28/8/2023, tổng số tiền gốc ông T1, bà X còn nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Th là gốc **297.500.000 đồng**; lãi trong hạn: 4.991.085 đồng; lãi quá hạn: 74.775.270 đồng; lãi chậm trả: 8.033.462 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi là **385.299.817 đồng.** Do ông T1, bà X vi phạm các nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng nên Ngân hàng TMCP Việt Nam Th đã khởi kiện tại Tòa án. Việc khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Th yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà X phải trả số tiền còn nợ nói trên là phù hợp với Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự nên HĐXX chấp nhận.

[5]. Về lãi suất: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Dư nợ gốc tính lãi phù hợp với tập sao kê giao dịch tài khoản vay. Như vậy, bảng tính lãi là có căn cứ được chấp

nhận. Đối chiếu bảng tính lãi với tập sao kê giao dịch tài khoản vay xác định: Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán khoản tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến hết ngày 28/8/2023, lãi trong hạn: 4.991.085 đồng; lãi quá hạn: 74.775.270 đồng; lãi chậm trả: 8.033.462 đồng. Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 29/8/2023 theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số LN2101043233443 ngày 06/01/2021 cho đến khi ông T1, bà X thanh toán xong khoản nợ là có căn cứ.

[6]. Về tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 407, tờ bản đồ số 29, diện tích 199 m^2 ở khu phố V, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 746816, số vào sổ cấp GCN: CS 00722 ngày 13/8/2018 mang tên ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp cho thấy: Nhà ở trên thửa đất xây dựng sai vị trí so với hồ sơ kỹ thuật và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một phần nhà ở của ông T1, bà X xây dựng trên diện tích đất của ông Nguyễn Hòa T2, bà Nguyễn Thị Ng. Việc Ngân hàng VPBank đề nghị xử lý tài sản thế chấp sẽ xâm phạm đến quyền sử dụng đất của ông T1iến và bà Ngát, trong khi ông T1iến và bà Ngát không phải là chủ thể của hợp đồng thế chấp. Do vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3233443/TC, thỏa thuận ngày 06/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Th với ông Trần Danh T2, bà Nguyễn Thị Xuân vi phạm Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng VPBank với T, bà X là vô hiệu. Do vậy cần bác yêu cầu của Ngân hàng VPBank về việc yêu cầu: "Trường hợp ông T1, bà X không Trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Th có quyền bán tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản của ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X để thu hồ nợ cho VPBank, trong đó có tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 407, tờ bản đồ số 29, diện tích 199 m^2 ở khu phố V, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 746816, số vào sổ cấp GCN: CS 00722 ngày 13/8/2018 mang tên ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X".

[7]. Về chi phí thẩm định tài sản và án phí: Ông T1, bà X phải chịu 10.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản. Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 463 và 466; Điều 470; Điều 317, Điều 318; Điều 117; Điều 122 Điều 123 Bộ luật Dân sự ; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 n gày30/12/2016 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th đối với ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X. Xử:

1. Buộc ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th số tiền tạm tính đến ngày 28/8/2023 là **385.299.817 đồng** (Ba trăm tám mươi lăm triệu đồng). Trong đó: Nợ gốc là 297.500.000 đồng; lãi trong hạn: 4.991.085 đồng; lãi quá hạn: 74.775.270 đồng; lãi chậm trả: 8.033.462 đồng.

2. Kể từ ngày 29/8/2023, ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số LN2101043233443 ngày 06/01/2021, khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP Việt Nam Th cho đến khi ông T1, bà X thanh toán xong khoản nợ.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3233443/TC, thỏa thuận ngày 06/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Th với ông Trần Danh T2, bà Nguyễn Thị Xuân vô hiệu.

4. Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP Việt Nam Th về việc yêu cầu: "Trường hợp ông T1, bà X không Trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Th có quyền bán tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản của ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X để thu hồ nợ cho VPBank, trong đó có tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 407, tờ bản đồ số 29, diện tích 199 m^2 ở khu phố V, phường Bồng Lai, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 746816, số vào sổ cấp GCN: CS 00722 ngày 13/8/2018 mang tên ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X".

5. Về án phí và chi phí thẩm định tài sản:

Ông Trần Danh T2, bà Phan Thị X phải chịu 10.000.000 đồng chi phí thẩm định tài sản và 19.264.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th phải chiu 300.000 đồng án phí DSST. Hoàn trả VPBank số tiền 8.577.000 đồng. Xác nhận VPBank đã nộp 8.877.000 đồng tại biên lai thu số 0001378 ngày 21/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

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 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./.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND thị xã Quế Võ;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- Chi cục THADS thị xã Quế Võ
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Thu Thảo