TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẨM GIÀNG** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2024/DS-ST
Ngày: 21/9/2024.
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG, HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Vân Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Văn Ngạn và bà Nguyễn Thị Hiên.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên toà***: Bà Bùi Hoàng Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương mở phiên toà xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 06/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2024/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐST- DS ngày 31 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB).

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 và tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower -111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông HNV - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông NHĐ - Chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ Ngoại bảng - Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ 2- Khối Ngân hàng bán lẻ VIB (theo Giấy ủy quyền số 183807.23, ngày 08/11/2023 của Tổng giám đốc).

Địa chỉ: Tầng 12 Tòa nhà Coninco, số 04 Tôn Thất Tùng, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NHĐ: Ông Nguyễn Đức P và bà Đoàn Thị Kiều T - Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (theo

Giấy ủy quyền số 005182.24, ngày 05/01/2024).

Địa chỉ: Số 36 Nguyễn Lương Bằng, phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn*: Ông Hoàng Kim M, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978.

Địa chỉ: thôn MH, xã NL, huyện CG, tỉnh HD.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Xuân B - Chức vụ: Chủ tịch UBND Phường Việt Hòa.

(Tại phiên tòa có mặt: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Thị Kiều T; Vắng mặt bị đơn ông Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Xuân B là người đại diện theo pháp luật của UBND phường Việt Hòa đã có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam) trình bầy:

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L cùng nhau ký 02 khoản vay, cụ thể:

Ngày 17/06/2022, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (viết tắt:VIB) và ông Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L có ký Hợp đồng tín dụng số 6166611.22 và khế ước nhận nợ số 6266055.22 ngày 25/6/2022 với nội dung: VIB cho ông M, bà L vay số tiền 1.300.000.000đồng; thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày 26/6/2022 đến ngày 25/6/2027; mục đích vay vốn: đáp ứng nhu cầu bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ khu 6, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 10,1%/năm. Lãi quá hạn: Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thời hạn tính lãi được xác định từ ngày giải ngân, phương thức trả lãi là hàng tháng.

Ngoài ra, VIB và ông M còn ký Giấy đề nghị phát hành thẻ ngày 06/7/2022, hạn mức 80.000.000đồng, mức lãi suất được điều chỉnh theo quy định của VIB theo từng thời kỳ và được công khai trên trang web của VIB.

Hình thức, nội dung văn bản của hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng đảm bảo theo đúng mẫu quy định, các chủ thể ký kết hợp đồng đều tự do, tự nguyện thiện chí, không bị ai ép buộc, lừa dối. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ; giấy đề nghị giải ngân được lập, ký tại trụ sở VIB. Hợp đồng thế chấp tài sản được lập, ký tại Văn phòng công chứng Bùi Văn Hản

Ngày 25/6/2022, VIB giải ngân bằng hình thức chuyển khoản một lần theo đề nghị của ông M với số tiền 1.300.000.000đồng vào tài khoản 021264771 của ông M. Ngày 06/7/2022, VIB chuyển 80.000.000đồng vào thẻ tín dụng ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho ông M. Quá trình thực hiện hợp đồng ông M bà Luyến đã nhận đủ số tiền vay, sử dụng vốn đúng mục đích.

Để đảm bảo cho khoản vay nợ, ông M, bà L đã thiện chí, tự nguyện dùng tài sản của mình để thế chấp, cụ thể ông M, bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 182, tờ bản đồ số 24, diện tích 91,2m^2 địa chỉ thửa đất tại khu 6, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 542441, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H- 00080 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 05/12/2008. Ngày 26/10/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương xác nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Kim Mạnh và bà Nguyễn Thị Luyến. Mọi công trình tài sản khác được cải tạo xây dựng gắn liền với thửa đất đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay nợ của ông M, bà Luyến.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông M, bà L đã trả được số tiền 112.657.000đồng (trong đó: Nợ gốc là 67.195.800đồng; nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn là 45.461.200đồng). Sau đó đến ngày 26/12/2022 ông M, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIB như hai bên đã ký kết thì khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, việc vi phạm trên của ông M bà Luyến gây ảnh hưởng lớn đến quyền, lợi ích hợp pháp của VIB. Do vậy, VIB khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Thứ nhất: Buộc ông Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm thanh toán trả nợ cho VIB toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6166611.22 được ký ngày 17/6/2022 và thẻ tín dụng được ký ngày 06/7/2022 với tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử 21/9/2024 là 1.831.225.637đồng, cụ thể:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 6166611.22 ngày 17/6/2022 tổng số tiền là 1.664.189.233đồng (trong đó: Nợ gốc 1.235.000.000đồng; nợ lãi trong hạn 68.721.919đồng; nợ lãi quá hạn 360.467.314đồng).

+ Đối với Thẻ tín dụng ngày 06/7/2022 tổng số tiền là 167.036.404đồng (trong đó: Nợ gốc 77.804.200đồng; nợ lãi trong hạn 37.981.784đồng; phí 51.250.420đồng).

Thứ hai: Đề nghị ông M bà Luyến phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng cho đến ngày ông M, bà Luyến thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho VIB.

Thứ ba: Trường hợp ông M, bà Luyến không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ với VIB theo Hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng thì VIB có quyền đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng diện tích 91,2m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 182, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất tại khu 6, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 542441 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H-00080 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 05/12/2008. Ngày 26/10/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xác nhận chuyển nhượng cho ông M, bà Luyến để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ khoản vay thì ngân hàng VIB đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản khác của ông M, bà Luyến để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm số tiền vượt quá nghĩa vụ thanh toán thì sẽ hoàn trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp. Trường hợp ông M và bà L thanh toán các khoản tiền nêu trên cho VIB và không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì ngân hàng có nghĩa vụ trả lại ông M, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ VIB tự nguyện chịu toàn bộ không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/3/2024 ông Hoàng Kim M và biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2024 của bà Nguyễn Thị L đều trình bầy: Ông bà thừa nhận về việc ký kết Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng và Hợp đồng thế chấp là tự nguyện, chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng là của ông bà

Ngày 17/6/2022 ông bà ký Hợp đồng tín dụng số 6166611.22 và Khế ước nhận nợ số 6266055.22 ngày 25/6/2022 số tiền gốc vay 1.300.000.000đồng đã được VIB giải ngân đủ số tiền trên.

Ngày 06/7/2022 ông M ký Giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng với số tiền là 80.000.000đồng, đã được cấp thẩm quyền VIB phê duyệt vào ngày 06/7/2022.

Để đảm bảo cho khoản vay ông bà dùng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 24, diện tích 91,2m^2 địa chỉ thửa đất tại khu 6, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đã được UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 05/12/2008. Tài sản bảo đảm thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng trên thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp và đều đảm bảo cho nghĩa vụ vay của ông bà với VIB. Sau khi làm xong thủ tục vay vốn, VIB đã giải ngân cho ông bà một lần duy nhất bằng hình thức chuyển khoản đến tài khoản mang tên Hoàng Kim Mạnh và ông bà đã sử dụng vốn vay đúng mục đích.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông bà đã thanh toán cho VIB số tiền 112.657.000đồng (trong đó: tiền gốc 67.195.800đồng, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn 45.461.200đồng). Ngày 26/12/2022, ông bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, VIB đã nhiều lần có văn bản yêu cầu ông bà thanh toán trả nợ. Nhưng do việc làm ăn kinh tế của gia đình ông bà gặp khó khăn nên ông bà đã không thực hiện đúng cam kết trả nợ cho VIB. Nay, ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông bà thanh toán đối với khoản tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử 21/9/2024 là 1.831.225.637đồng (trong đó: Nợ gốc 1.312.804.200đồng; nợ lãi trong hạn 106.703.703đồng; nợ lãi quá hạn 360.467.314đồng, nợ phí là 51.250.420đồng) ông bà hoàn toàn nhất trí. Tuy nhiên ông bà đề nghị VIB tạo điều kiện về thời gian trả nợ và miễn lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phát sinh đến thời điểm thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp ông bà không thanh toán được khoản nợ trên thì nhất trí để VIB có quyền đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất bảo đảm thu hồi nợ cho VIB. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp

số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm lớn hơn khoản nợ phải trả cho VIB trong phần nghĩa vụ đảm bảo cả gốc và lãi cũng như các khoản phí thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho ông bà. Nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông bà tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho VIB theo cam kết.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương: Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất mà ông Hoàng Kim M và bà Nguyễn Thị L thế chấp cho ngân hàng thì thấy một phần dãy nhà trọ xây lên phần đất công đất thuộc quyền quản lý của UBND phường. Đề nghị đương sự trong vụ án buộc phải tháo dỡ để trả lại phần đất công cho UBND phường quản lý.

Tại biên bản lấy lời khai của ông Hoàng Mười (bố đẻ anh Mạnh): Anh Mạnh chị Luyến làm nghề kinh doanh sản xuất đồ gỗ nội thất tại gia đình. Do cần tiền nên vợ chồng anh Mạnh làm thủ tục vay ngân hàng VIB - Chi nhánh Hải Dương để lấy vốn kinh doanh, đồng thời dùng tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được cấp GCNQSD đất ngày 05/12/2008 để đảm bảo cho khoản vay. Tuy nhiên, do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên anh chị không còn khả năng kinh doanh đồ gỗ, phải xin đi làm công nhân nên không có nhà. Tòa án giao các văn bản tố tụng cho anh Mạnh, chị Luyến gồm thông báo thụ lý vụ án, các tài liệu do nguyên đơn cung cấp; giấy triệu tập, quyết định xem xét thẩm định tại chỗ ông nhận thay và cam đoan sẽ có trách nhiệm bàn giao các văn bản cho anh Mạnh, chị Luyến. Ông đã bàn giao lại cho anh Mạnh, chị Luyến, anh chị đã đọc, biết toàn bộ nội dung, có đến tòa án làm việc hay không thì ông không nắm được.

Tại biên bản xác minh và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2024: Tại bản đồ 299 (được đo vẽ năm 1980), sổ mục kê 299 thể hiện tại 02 thửa đất gồm: thửa đất số 232, tờ bản đồ số 03 diện tích 481m^2 loại đất (T) mang tên chủ sử dụng Cao Văn Huynh và thửa đất số 211, tờ bản đồ số 03 diện tích 223m^2 loại đất (A) mang tên chủ sử dụng Cao Văn Huynh. Tại bản đồ 1995 và sổ mục kê 1995 thể hiện 02 thửa đất gồm: thửa đất số 71, tờ bản đồ số 06, diện tích 752m^2 loại đất (T) mang tên chủ sử dụng Cao Văn Huynh và thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06 diện tích 86m^2 loại đất (A) mang tên chủ sử dụng Cao Văn Huynh. Tại bản đồ 2006 thể hiện tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 24 diện tích 887.6m^2 loại đất ONT mang tên chủ sử dụng Cao Văn Huynh. Hồ sơ cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND phường Việt Hòa không lưu giữ nên không có số liệu để cung cấp cho Tòa án.

Tòa án tiến hành xem xét hiện trạng thửa đất số 182, tờ bản đồ số 24 thì diện tích theo hiện trạng là 91,2m^2. Vị trí thửa đất có các tứ cận như sau: Cạnh phía Đông Nam thửa đất đường ngõ có chiều dài là 5m, cạnh phía Đông Bắc thửa đất giáp thửa số 183 có chiều dài là 18,23m, cạnh phía Tây Bắc thửa đất giáp thửa số 131 có chiều dài là 4,88m, cạnh phía Tây Nam từ đất giáp thửa số 181 có chiều dài là 18,28m. Tài sản công trình xây dựng trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 (dãy nhà trọ) được lợp tôn thường. Một phần diện tích 60.4m^2 nhà xây cấp 4 nằm trên diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ, một phần diện tích 18.8m^2 nhà xây cấp 4 nằm trên đất công thuộc quyền quản lý của UBND phường.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M bà Luyến phải thanh toán một lần đối với toàn bộ khoản nợ cho VIB tạm tính đến ngày xét xử 21/9/2024 là 1.831.225.637đồng (trong đó: Nợ gốc 1.312.804.200đồng; nợ lãi trong hạn 106.703.703đồng; nợ lãi quá hạn 360.467.314đồng, nợ phí là 51.250.420đồng).

Bị đơn vắng mặt nên không thể hiện quan điểm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường Việt Hòa (có quan điểm thông qua đơn xin vắng mặt): Đề nghị đương sự buộc tháo dỡ phần dãy nhà trọ đã xây sang đất công để trả lại cho UBND phường quản lý theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn ; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng theo yêu cầu triệu tập của Tòa án quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng Điều 117, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320; Điều 325; Điều 429; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB), buộc ông Hoàng Kim M và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng VIB số tiền nợ gốc (tạm tính đến ngày xét xử) là 1.312.804.200 đồng và nợ lãi, nợ phí theo quy định.

- Ông M, bà Luyến tiếp tục phải trả cho ngân hàng VIB khoản nợ lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày kế tiếp ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

- Nếu ông M, bà Luyến không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất số AN 542441 tại thửa số 182, tờ bản đồ số 24, diện tích 91,2m^2 tại khu 6, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương được UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 05/12/2008 mang tên Cao Thị Loan. Ngày 26/10/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xác nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Kim M và bà Nguyễn Thị L.

- Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì ông M và bà L phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá nghĩa vụ phải thanh toán thì ngân hàng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ hoàn trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp là ông M, bà L số tiền vượt quá đó.

- Trường hợp ông M và bà L thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng và không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì ngân hàng có nghĩa vụ trả lại ông M, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

- Tạm giao cho ông M, bà Luyến hoặc người trúng đấu giá (trong trường hợp phát mại tài sản thế chấp) tiếp tục sử dụng diện tích 18,8m^2 trên đất có một phần dãy nhà trọ cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất. Trường hợp Nhà nước cần sử dụng đến diện tích đất này thì phải tự nguyện tháo dỡ phần công trình vi phạm xây dựng lấn chiếm đồng thời không được yêu cầu bồi thường thiệt hại, hỗ trợ liên quan đến việc tháo dỡ tài sản.

Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra giải quyết.

Về án phí: Bị đơn ông Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng**:**

1.1. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có đơn khởi kiện Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L đang cư trú tại thôn MH, xã NL, huyện CG, tỉnh HD. Theo quy định tại 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 huyện Cẩm Giàng.

1.2. Về sự vắng mặt của đương sự trong vụ án: Tại phiên tòa bị đơn ông ông Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường Việt Hòa có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

2.1. *Xét giá trị pháp lý của Hợp đồng tín dụng số số 6166611.22 ngày 17/6/2022 và Thẻ tín dụng ngày 06/7/2022 thì thấy:*

Hợp đồng tín dụng và thẻ ngân hàng được ký giữa VIB và ông Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L được giao kết trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết đúng ý chí về số tiền vay, lãi suất, cách thức tính lãi suất. Hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ và thẻ ngân hàng được lập thành văn bản hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ ngày ký. VIB đã giải ngân đủ số tiền vay, bên nhận đã nhận đủ số tiền giải ngân và không có ý kiến gì. Do vậy, hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ và thẻ tín dụng có giá trị pháp lý, là cơ sở để các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau.

2.2. Xét giá trị pháp lý của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Hợp đồng thế chấp được lập và ký tại Văn phòng công chứng Bùi Văn Hản, chủ sử dụng đất tự nguyện thế chấp để đảm bảo cho khoản tiền vay tại VIB, sau đó được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên môi trường thành phố Hải Dương. Căn cứ Điều 298 Bộ luật dân sự thì hợp đồng thế chấp được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật buộc các bên phải thực hiện.Trường hợp phải kê biên, phát mại tài sản thế chấp thửa đất trên để đảm bảo cho khoản nợ mà còn thừa thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp.

2.3. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/9/2024 là 1.831.225.637đồng (trong đó: Nợ gốc 1.312.804.200đồng; nợ lãi trong hạn 106.703.703đồng; nợ lãi quá hạn 360.467.314đồng, nợ phí là 51.250.420đồng) thì thấy:

+ Về yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi suất: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Hợp đồng cấp tín dụng số 6166611.22 ngày 17/6/2022 và Khế ước nhận nợ số 6266055.22 ngày 25/6/2022 giữa VIB và bị đơn đều được hai bên ký kết một cách tự nguyện, đúng pháp luật. Trong Hợp đồng cấp tín dụng hai bên đã thỏa thuận về phương thức trả nợ, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn. Tuy nhiên bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận về phương thức thanh toán nên đã vi phạm nghĩa vụ của người vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Tại phiên tòa VIB yêu cầu bị đơn ông M bà Luyến phải thanh toán toàn bộ tổng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/9/2024 là 1.831.225.637đồng là phù hợp với quy định nên HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Về phương thức thanh toán: VIB yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ khoản nợ trên, bị đơncó nguyện vọng muốn thanh toán làm nhiều lần do điều kiện kinh tế khó khăn, không có khả năng để trả nợ ngay một lần cho VIB theo yêu cầu, Hội đồng xét xử xét thấy phương thức thanh toán mà bị đơn đưa ra không được nguyên đơn chấp nhận mà theo quy định của pháp luật thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả đủ tiền cho nguyên đơn khi đến hạn. Do vậy, Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông M bà Luyến phải có nghĩa vụ thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/9/2024 là 1.831.225.637đồng, đồng thời bị đơn ông M bà Luyến phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các

Hợp đồng đã ký với VIB cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Xét thấy phương thức thanh toán của VIB là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

+ Về xử lý tài sản thế chấp: Tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông M, bà Luyến với VIB vào ngày 17/6/2022. Ông M bà Luyến thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 182 tờ bản đồ số 24 diện tích 91.2m^2 địa chỉ: Khu 6, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Hợp đồng thế chấp trên có đăng ký giao dịch bảo đảm nên có giá trị pháp lý. HĐXX thấy rằng. Tại mục 2.0 của Hợp đồng thế chấp. Nguyên đơn và bị đơn thoả thuận về nghĩa vụ bảo đảm *"Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên B, hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng rẽ hoặc liên đới với bất kỳ người nào khác, cho bên A bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Các khoản nợ gốc, lãi…theo hợp đồng tín dụng ...và các hợp đồng/thoả thuận cấp tín dụng khác với giá trị gốc khác của khoản tín dụng theo hợp đồng/ thoả thuận*". Theo thoả thuận trên thì ngoài hợp đồng tín dụng số 6166611.22 ngày 17/6/2022 còn bao hàm cả thoả thuận cấp thẻ tín dụng nên yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm khi bị đơn không thanh toán được toàn bộ dư nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng là có căn cứ được HĐXX chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều trình bầy về hiện trạng diện tích thửa đất thế chấp tại thời điểm này không có sự thay đổi so với thời điểm làm thủ tục thế chấp, đất không tranh chấp với ai. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy một phần công trình nhà xây cấp 4 (dãy nhà trọ) đã xây sang diện tích đất công. UBND phường Việt Hòa đề nghị buộc tháo dỡ để trả lại diện tích đất đã xây sang đất công. Tuy nhiên quá trình xây dựng trên dất đã nhiều năm, chủ sử dụng đất sử dụng công khai nhưng chính quyền địa phương không có ý kiến gì. Mặt khác tại phần đất này, ông M bà Luyến đã xây dựng một phần công trình trên phần đất này nên Hội đồng xét xử sẽ buộc tạm giao cho ông M bà Luyến được tiếp tục sử dụng trong trường hợp ông M bà Luyến tất toán xong khoản nợ đối với ngân hàng. Nếu trong trường hợp ông M bà Luyến không thanh toán trả nợ cho ngân hàng mà buộc phát mại tài sản thế chấp thì: Tạm giao phần diện tích này cho người trúng đấu giá cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi hoặc buộc phải tháo dỡ để

trả lại diện tích đất, đồng thời không được bồi thường thiệt hại, hỗ trợ liên quan đến việc tháo dỡ tài sản trên đất.

[3]. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn VIB tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 117; Điều 292; Điều 298; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 323; Điều 463; Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 91Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

- Buộc ông Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số 6166611.22 ngày 17/6/2022 và thẻ tín dụng ngày 06/7/2022 cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử 21/9/2024 là 1.831.225.637đồng, cụ thể:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 6166611.22 ngày 17/6/2022 tổng số tiền là 1.664.189.233đồng (trong đó: Nợ gốc 1.235.000.000đồng; nợ lãi trong hạn 68.721.919đồng; nợ lãi quá hạn 360.467.314đồng).

+ Đối với Thẻ tín dụng ngày 06/7/2022 tổng số tiền là 167.036.404đồng (trong đó: Nợ gốc 77.804.200đồng; nợ lãi trong hạn 37.981.784đồng; phí 51.250.420đồng).

- Kể từ ngày kế tiếp ngày xét xử sơ thẩm, ông Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng cho ngân hàng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

+ Trường hợp ông Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L không thanh toán được số tiền nợ gốc, lãi, phí theo hợp đồng tín dụng số 6166611.22 ngày 17/6/2022 và thẻ tín dụng ngày 06/7/2022 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ

quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 182, tờ bản đồ số 24 diện tích 91.2m^2, địa chỉ thửa đất: khu 6, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 542441, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00080 do UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp ngày 05/12/2008. Ngày 26/10/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xác nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Kim M và Nguyễn Thị L.

Tài sản trên đất tính đến thời điểm thẩm định tại chỗ (ngày 30/5/2024) gồm: 01 nhà xây cấp 4 (dãy nhà trọ) được lợp tôn thường. Một phần diện tích 60.4m^2 nhà xây cấp 4 nằm trên diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ. Một phần diện tích 18.8m^2 nhà xây cấp 4 nằm trên đất công thuộc quyền quản lý của UBND phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương.

Khi xử lý tài sản thế chấp thì ông M bà Luyến có trách nhiệm bàn giao thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích 18.8m^2 nhà xây cấp 4 nằm trên đất công thuộc quyền quản lý của UBND thì: Tạm giao phần diện tích này cho người trúng đấu giá và buộc người trúng đấu giá phải cam kết: Sau khi trúng đấu giá phải giữ nguyên hiện trạng thửa đất, không được hợp thức hóa phần diện tích đất xây lấn chiếm. Trong trường hợp Nhà nước cần dùng đến diện tích đất công này thì bắt buộc người trúng đấu giá phải tự nguyện phá dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm trên diện tích đất công để trả lại mặt bằng, đồng thời không được bồi thường thiệt hại, hỗ trợ liên quan đến việc tháo dỡ tài sản trên đất.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông M bà Luyến vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì ngân hàng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả cho ông M bà Luyến.

Nếu ông Hoàng Kim M, bà Nguyễn Thị L thanh toán các khoản tiền nêu trên cho ngân hàng mà không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì ngân hàng có nghĩa vụ trả lại ông M, bà Luyến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử không phải giải quyết.

4. Về án phí: Buộc ông Hoàng Kim M và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 66.936.769đồng.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền 27.000.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai ký hiệu BLTU/23 số 0000097 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *VKSND huyện Cẩm Giàng;*
- *Chi cục THADS huyện Cẩm Giàng;*
- *Những người tham gia tố tụng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Thị Vân Hà