

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 04/2019/DS-ST.

Ngày: 25/6/2019.

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
Hợp đồng thế chấp”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG-TỈNH HẢI DƯƠNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Xuân Hiền.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Tiến và ông Nguyễn Văn Quyết.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thắm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:* Bà Đinh Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án Dân sự thụ lý số 14/2019/TLST-DS ngày 15/3/2019 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2019/QĐST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A – địa chỉ: số 02 LH, phường TC, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh – Chủ tịch Hội đồng thành viên;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Minh Ph – Giám đốc Ngân hàng A chi nhánh Thành Đông Hải Dương (văn bản ủy quyền số 510 ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên) – địa chỉ: số 358B đường NLB, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị Quỳnh D – Phó giám đốc Ngân hàng A chi nhánh Thành Đông Hải Dương (văn bản ủy quyền số 279A ngày 01/10/2018 của Giám đốc Ngân hàng A chi nhánh Thành Đông Hải Dương) - địa chỉ: số 358B đường NLB, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (bà Diệp có mặt tại phiên tòa);

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1985 – địa chỉ: Khu đô thị phía Tây (nay là số 150 KĐ), phường TB, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương và bà Lưu Thị L, sinh năm 1985 – địa chỉ: Khu đô thị phía Tây (nay là số 150 KĐ), phường

TB, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (ông H đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam Hoàng Tiến – cục C10 Bộ Công an nên vắng mặt; bà L vắng mặt lần thứ hai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng A (viết tắt là Ngân hàng A) trình bày:

Ngày 01/02/2016 Ngân hàng A chi nhánh Thành Đông – phòng giao dịch số 3 có ký kết hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD với nội dung cho vợ chồng ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L vay số tiền 1.250.000.000 đồng. Tại Hợp đồng tín dụng, ông H và bà L thống nhất cử ông H là người đại diện giao dịch với Ngân hàng, mục đích vay vốn là bù đắp tài chính xây dựng nhà ở trong thời hạn 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất cho vay là 10%/năm, quá hạn sẽ tính lãi bằng 150% lãi suất trong hạn và Ngân hàng được quyền tự động điều chỉnh lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng A trong từng thời kỳ. Tiền gốc được thanh toán theo định kỳ trả nợ tại bảng theo dõi phát tiền vay và kỳ hạn trả nợ đính kèm hợp đồng tín dụng, theo đó ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 01/02/2021. Đối với tiền lãi sẽ trả 3 tháng một lần vào ngày 25 của tháng. Ngày 02/02/2016, Ngân hàng A chi nhánh Thành Đông – phòng giao dịch số 3 đã giải ngân cho vợ chồng ông H bà L số tiền 1.250.000.000 đồng và ông H đã ký nhận nợ với phía ngân hàng.

Ngoài hợp đồng tín dụng nêu trên, cùng ngày 01/02/2016 Ngân hàng A chi nhánh Thành Đông – phòng giao dịch số 3 có ký kết hợp đồng tín dụng số KD 01022016/HĐTD vay theo hạn mức tín dụng với nội dung Ngân hàng cho vợ chồng ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L vay số tiền 700.000.000 đồng để ông H bà L kinh doanh hành tỏi vì gia đình ông H bà L là hộ kinh doanh với ngành nghề mua bán hành, tỏi, nông sản các loại theo giấy chứng nhận số 04A8010393 do Phòng tài chính kế hoạch thành phố Hải Dương cấp ngày 25/12/2015 do ông H là đại diện hộ kinh doanh, thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất cho vay là 8,5%/năm, quá hạn sẽ tính lãi bằng 150% lãi suất trong hạn và Ngân hàng được quyền tự động điều chỉnh lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng A trong từng thời kỳ. Tiền gốc được thanh toán theo giấy nhận nợ là ngày 25/11/2016, còn tiền lãi sẽ trả 3 tháng một lần vào ngày 25 của tháng. Ngày 02/02/2016, Ngân hàng A chi nhánh Thành Đông – phòng giao dịch số 3 đã giải ngân cho vợ chồng ông H và bà L số tiền 700.000.000 đồng và ông H đã ký giấy nhận nợ với ngân hàng.

Để đảm bảo cho các khoản vay theo hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 và hợp đồng tín dụng số KD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016. Ngày 01/02/2016 trên cơ sở tự nguyện, tại phòng công chứng số 1 tỉnh Hải Dương vợ chồng ông Nguyễn Đình H, bà Lưu Thị L và ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01022016/HĐTC. Tài sản thế chấp là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 99, diện tích 67,5m²; địa chỉ tại Lô 38.1-30 khu đô thị phía Tây (nay là số 150 KĐ) phường Tân Bình, thành phố Hải Dương cùng tài sản trên đất là nhà ở riêng lẻ cấp ba 4 tầng bê

tổng cốt thép diện tích xây dựng 67,5m², tổng diện tích sử dụng 270m². Về đất và công trình trên đất đã được nhà nước công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số CA 289043, vào sổ cấp giấy số CH-00604 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 16/9/2015 mang tên chủ sử dụng và sở hữu nhà mang tên ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L. Đến ngày 02/02/2016, đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán, kể từ ngày 26/11/2016 cho đến nay, đối với các hợp đồng tín dụng nêu trên vợ chồng ông H và bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả được cho ngân hàng tiền gốc và tiền lãi mặc dù phía ngân hàng cũng đã nhiều lần đôn đốc ông H và bà L thực hiện nghĩa vụ thanh toán, đã áp dụng biện pháp thu giữ tài sản thế chấp nhưng không đạt kết quả do ông H và bà L không bàn giao tài sản cho Ngân hàng phát mại thu hồi nợ vay. Hiện nay, tài sản ông H và bà L thế chấp cho ngân hàng vẫn giữ nguyên, không thay đổi và không bị chuyển dịch, chuyển nhượng cho bất kỳ cá nhân, cơ quan, tổ chức nào. Do còn nợ gốc và lãi nên tài sản thế chấp chưa được xóa thế chấp, ngân hàng vẫn đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa, Ngân hàng A chi nhánh Thành Đông - Hải Dương (được ủy quyền của Ngân hàng A Việt Nam) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng số tiền đã vay theo hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 dư nợ gốc là 1.165.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn tính đến ngày xét xử là 386.382.153 đồng (lãi trong hạn là 337.639.653 đồng + lãi quá hạn là 48.742.500 đồng) và số tiền đã vay theo hợp đồng tín dụng số KD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 dư nợ gốc là 665.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn tính đến xét xử là 233.450.730 đồng (lãi trong hạn là 158.666.668 đồng + lãi quá hạn là 74.784.063 đồng). Đồng thời yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh từ dư nợ gốc còn lại của hai hợp đồng tín dụng nêu trên theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không hết các khoản nợ theo yêu cầu khởi kiện thì ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01022016/HĐTC ngày 01/02/2016 đã ký kết giữa ngân hàng với ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L để thu hồi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lưu Thị L vắng mặt mặc dù đã được Tòa án thực hiện việc cấp phát, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ. Ông Nguyễn Đình H đang chấp hành hình phạt tù tại trại giam Hoàng Tiến nên không thể có mặt tại Tòa án khi Tòa án triệu tập.

Tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Đình H xác định: Do có nhu cầu vay vốn để bù đắp tài chính xây dựng nhà ở nên ngày 01/02/2016 vợ chồng ông có ký kết hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD với nội dung Ngân hàng cho vợ

chồng ông vay số tiền 1.250.000.000 đồng trong thời hạn 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất cho vay là 10%/năm, quá hạn sẽ tính lãi bằng 150% lãi suất trong hạn. Tiền gốc được thanh toán theo định kỳ trả nợ tại bảng theo dõi phát tiền vay và kỳ hạn trả nợ đính kèm hợp đồng tín dụng, theo đó ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 01/02/2021. Đối với tiền lãi sẽ trả 3 tháng một lần vào ngày 25 của tháng. Ngày 02/02/2016, phía ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng ông số tiền 1.250.000.000 đồng và ông đã ký nhận nợ với ngân hàng.

Mặt khác, do có nhu cầu vay vốn để kinh doanh hành tỏi vì gia đình ông là hộ kinh doanh với ngành nghề mua bán hành, tỏi, nông sản các loại theo giấy chứng nhận số 04A8010393 do phòng tài chính kế hoạch thành phố Hải Dương cấp ngày 25/12/2015 do ông là đại diện hộ kinh doanh; nên cùng ngày 01/02/2016 vợ chồng ông có ký kết hợp đồng tín dụng số KD 01022016/HĐTD vay theo hạn mức tín dụng với nội dung Ngân hàng cho vợ chồng ông vay số tiền 700.000.000 đồng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất cho vay là 8,5%/năm, quá hạn sẽ tính lãi bằng 150% lãi suất trong hạn. Tiền gốc được thanh toán theo giấy nhận nợ tức là ngày 25/11/2016, còn tiền lãi sẽ trả 3 tháng một lần vào ngày 25 của tháng. Ngày 02/02/2016, phía ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng ông số tiền 700.000.000đ và ông đã ký giấy nhận nợ với ngân hàng.

Để đảm bảo cho các khoản vay theo hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 và hợp đồng tín dụng số KD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016. Ngày 01/02/2016 trên cơ sở tự nguyện, tại phòng công chứng số 1 tỉnh Hải Dương vợ chồng ông và ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01022016/HĐTC. Theo đó, tài sản vợ chồng ông thế chấp cho ngân hàng là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 99, diện tích 67,5m²; địa chỉ tại Lô 38.1-30 khu đô thị phía Tây (nay là số 150 KĐ) phường Tân Bình, thành phố Hải Dương cùng tài sản trên đất là nhà ở riêng lẻ cấp ba 4 tầng bê tông cốt thép diện tích xây dựng 67,5m², tổng diện tích sử dụng 270m². Về đất và công trình trên đất của vợ chồng đã được nhà nước công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số CA 289043, vào sổ cấp giấy số CH-00604 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 16/9/2015 mang tên chủ sử dụng và sở hữu là vợ chồng ông. Đến ngày 02/02/2016, đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc phòng tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương. Đến nay, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà vẫn do ngân hàng quản lý.

Sau khi được ngân hàng giải ngân, vợ chồng ông đều sử dụng vốn vay đúng mục đích. Đối với hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016, theo định kỳ trả nợ vợ chồng ông đã trả được hai kỳ tiền gốc tổng là 85.000.000 đồng. Đối với hợp đồng tín dụng số KD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 tính đến ngày hết hạn trả nợ gốc là ngày 25/11/2016 vợ chồng ông mới trả được cho ngân hàng số tiền gốc là 35.000.000 đồng. Kể từ ngày 26/11/2016 cho đến nay, đối với các hợp đồng tín dụng nêu trên vợ chồng ông đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả được cho ngân hàng tiền gốc và tiền lãi vì lý do làm ăn thua lỗ, vợ chồng thực hiện hành vi vi phạm pháp luật nên không có cơ hội để trả nợ cho ngân hàng nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, bản thân ông H xác định đã vay thì phải có nghĩa vụ thanh toán và ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Bản thân ông H xác định do vợ chồng không thể có nguồn để thanh toán cho ngân hàng số tiền này, tài sản của vợ chồng chỉ còn quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản đã thế chấp cho ngân hàng nên ông đồng ý với yêu cầu của ngân hàng là trong trường hợp vợ chồng ông không thanh toán cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, bán phát mại để thu hồi nợ gốc và lãi.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A buộc ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản vay bao gồm nợ gốc và lãi suất phát sinh tính đến ngày xét xử tổng là 2.449.832.883 đồng (*hai tỷ bốn trăm bốn mươi chín triệu tám trăm ba mươi hai nghìn tám trăm tám mươi ba đồng*). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L tiếp tục phải trả lãi quá hạn trên dư nợ gốc của các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện: Theo nội dung hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 giữa Ngân hàng A và ông Nguyễn Đình H – bà Lưu Thị L thì thời hạn cho vay là 60 tháng và bên vay thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc theo kỳ (20 kỳ), thời hạn trả nợ kỳ cuối cùng kết thúc vào ngày 01/02/2021, tính đến ngày 25/8/2016 ông H bà L mới trả cho ngân hàng được 85 triệu đồng tiền gốc, lãi đã trả hết 30/9/2016, quá hạn gốc từ 26/11/2016 đến nay. Đối với hợp đồng tín dụng này ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng nên Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng đã ký là phù hợp. Đối với hợp đồng tín dụng KD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 thì thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng và bên vay thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ gốc một lần vào ngày 25/11/2016. Đến ngày 25/11/2016 theo thỏa thuận tại giấy nhận nợ ông H bà L mới trả cho ngân hàng được 35 triệu đồng tiền gốc, lãi đã trả hết 30/9/2016, quá hạn gốc từ 26/11/2016 đến nay. Tuy nhiên phía ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, đã áp dụng biện pháp thu giữ tài sản thế chấp nhưng không đạt kết quả do ông H và bà L không bàn giao tài sản cho Ngân hàng phát mại thu hồi nợ vay nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc

ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nêu trên là phù hợp về thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 319 Luật Thương mại và Điều 429 Bộ luật dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: Ngân hàng A (Ngân hàng A) với ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L ký kết hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 với mục đích ông H – bà L bù đắp tài chính xây dựng nhà ở tại địa chỉ Lô 38.1-30 khu đô thị phía Tây (nay là số 150 KĐ) phường Tân Bình, thành phố Hải Dương. Ngoài hợp đồng tín dụng nêu trên, do hộ ông H là hộ kinh doanh nên còn ký hợp đồng tín dụng số KD 01022016/HĐTD cùng ngày 01/02/2016 với mục đích kinh doanh hành tỏi. Đối với hai hợp đồng tín dụng này đều được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01022016/HĐTC ngày 01/02/2016 và nguyên đơn khởi kiện hai hợp đồng tín dụng này và hợp đồng thế chấp được Tòa án thụ lý giải quyết chung trong cùng vụ án và xác định là quan hệ tranh chấp về dân sự. Ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L là cá nhân có nơi cư trú tại địa chỉ Lô 38.1-30 khu đô thị phía Tây (nay là số 150 KĐ) phường Tân Bình, thành phố Hải Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập các đương sự theo địa chỉ phía nguyên đơn cung cấp, tuy nhiên bị đơn bà Lưu Thị L vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng; đối với bị đơn ông Nguyễn Đình H, qua xác minh xác định ông H hiện đang chấp hành án tại trại giam Hoàng Tiến nên ông H có ý kiến xin vắng mặt. Ngày 22/5/2019 Tòa án đã quyết định đưa vụ án ra xét xử đã tiến hành niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập đối với bị đơn bà Lưu Thị L và tổng đạt cho bị đơn ông Nguyễn Đình H để tham gia tố tụng tại phiên tòa vào ngày 07/6/2019. Tuy nhiên, ngày 07/6/2019, bị đơn bà L vắng mặt, bị đơn ông H khi nhận văn bản tố tụng đã thể hiện đề nghị xin vắng mặt nên Tòa án đã hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 25/6/2019 đồng thời tổng đạt cho ông H và niêm yết cho bà L hợp lệ. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn có mặt, việc bị đơn ông H – bà L vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A yêu cầu ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải thanh toán khoản tiền gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016; hợp đồng tín dụng số KD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 và giấy nhận nợ ngày 02/02/2016, Hội đồng xét xử thấy rằng: Các hợp đồng tín dụng nêu trên đã được các bên giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Sau khi giao kết hợp đồng, ngày 02/02/2016 phía ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L số tiền vay theo đúng nội dung của hợp

đồng. Đến nay, ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L còn nợ Ngân hàng cụ thể: Đối với hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 còn nợ 1.165.000.000 đồng tiền gốc và tính đến ngày xét xử (ngày 25/6/2019) số tiền lãi suất trong hạn, quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc phải trả là 386.382.153 đồng. Đối với hợp đồng tín dụng số KD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 và giấy nhận nợ ngày 02/02/2016 còn nợ 665.000.000 đồng tiền gốc và tính đến ngày xét xử (ngày 25/6/2019) số tiền lãi suất trong hạn, quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc phải trả là 233.450.730 đồng. Tổng nợ gốc của hai hợp đồng là 1.830.000.000 đồng (*một tỷ tám trăm ba mươi triệu đồng*) và nợ lãi trong hạn, quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc của hai hợp đồng là 619.832.883 đồng (*sáu trăm mười chín triệu tám trăm ba mươi hai nghìn tám trăm tám mươi ba đồng*). Tổng là 2.449.832.883 đồng (*hai tỷ bốn trăm bốn mươi chín triệu tám trăm ba mươi hai nghìn tám trăm tám mươi ba đồng*) nên cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A toàn bộ số tiền đã tính ở trên. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán của các hợp đồng tín dụng, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng 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 là phù hợp với nội dung án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Đối với yêu cầu của Ngân hàng A trong trường hợp ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L không trả hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký kết. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, buộc ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L tiếp tục phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng A. Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 01/02/2016 tại Phòng công chứng số 1 thuộc Sở Tư pháp tỉnh Hải Dương. Ngân hàng A chi nhánh Thành Đông tỉnh Hải Dương và ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01022016/HĐTC với nội dung thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 99, diện tích 67,5m²; địa chỉ tại Lô 38.1-30 khu đô thị phía Tây (*nay là số 150 KĐ*) phường Tân Bình, thành phố Hải Dương cùng tài sản trên đất là nhà ở riêng lẻ cấp ba 4 tầng bê tông cốt thép diện tích xây dựng 67,5m², tổng diện tích sử dụng 270m², với giá trị tài sản bảo đảm là 2.600.000.000đ để đảm bảo cho các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng A chi nhánh Thành Đông tỉnh Hải Dương và ông Nguyễn Đình H-bà Lưu Thị L. Ngày 02/02/2016 đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử

dụng đất thuộc Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương tại quyền số 01, số thứ tự 225. Như vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01022016/HĐTC đã được công chứng, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nên hoàn toàn hợp pháp. Căn cứ theo Điều 298 Bộ luật dân sự; Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 thì việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Thời điểm đăng ký được xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Quá trình giải quyết vụ án, do các đương sự vắng mặt nên Tòa án chỉ tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ bên ngoài đối với tài sản thế chấp mà không xem xét được cụ thể bên trong ngôi nhà. Đối với phần hầm ngầm và phần nhà trệt đã được ông H xác định chỉ được tính là tầng 1 của công trình. Căn cứ vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01022016/HĐTC ngày 01/02/2016 và kết quả đo vẽ thẩm định thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và diện tích sàn sử dụng của ngôi nhà là tài sản trên đất vẫn phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L. Trường hợp có tài sản tăng thêm đối với công trình nhà thuộc sở hữu của ông H và bà L thì vẫn thuộc tài sản thế chấp, nếu phần tăng thêm do người thứ ba đầu tư thì khi phát mại sẽ trả phần giá trị tăng thêm cho người thứ ba đã đầu tư. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A và Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L không trả được nợ hoặc trả không hết nợ cho ngân hàng là phù hợp với quy định tại mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Trong trường hợp này các bên không có thỏa thuận nào khác nên số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán cho khoản nợ của ngân hàng, nếu còn thừa thì trả lại cho ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L.

[6] Về án phí, chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp. Đối với số tiền chi phí tố tụng Ngân hàng A tự nguyện chịu thay ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L nên không buộc ông H và bà L phải chịu số tiền này.

Ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Về các vấn đề khác: Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Hiền ở số nhà 85 ngõ 120 Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương có đơn đề nghị Tòa án giải quyết khoản nợ của bà Lưu Thị L đã vay của bà trong cùng vụ án. Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã có văn bản trả lời bà Hiền, sau đó đã giải quyết khiếu nại lần đầu đối với đơn khiếu nại của bà Hiền. Ngày 18/6/2019 Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 đối với bà Hiền xác định quan hệ vay mượn giữa bà Hiền với bà L không liên quan đến quan hệ tranh chấp tín dụng và thế chấp tài sản giữa Ngân

hàng A với ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L; mặt khác bà Hiền không xuất trình được các tài liệu thể hiện việc bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà ông H bà L đã thế chấp cho ngân hàng. Do vậy, bà Nguyễn Thị Hiền có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự độc lập tại Tòa án với tư cách nguyên đơn đối với bị đơn bà Lưu Thị L theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 429 Bộ luật dân sự ; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4, Điều 319 Luật Thương mại; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và 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. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

1.1. Về thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

Buộc ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A các khoản vay theo hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 với số tiền gốc còn lại là **1.165.000.000** đồng, tiền lãi suất trong hạn, quá hạn phát sinh tính đến ngày xét xử là **386.382.153** đồng, tổng cộng là **1.551.382.153** đồng (*một tỷ năm trăm năm mươi một triệu ba trăm tám mươi hai nghìn một trăm năm mươi ba đồng*) và hợp đồng tín dụng số KD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 kèm giấy nhận nợ ngày 02/02/2016 với số tiền gốc còn lại là **665.000.000** đồng, tiền lãi suất trong hạn, quá hạn phát sinh tính đến ngày xét xử là **233.450.730** đồng, tổng cộng là **898.450.730** đồng (*tám trăm chín mươi tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn bảy trăm ba mươi đồng*). Tổng cộng gốc còn lại và lãi suất trong hạn, quá hạn tính đến ngày xét xử là **2.449.832.883** đồng (*hai tỷ bốn trăm bốn mươi chín triệu tám trăm ba mươi hai nghìn tám trăm tám mươi ba đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất nợ quá hạn phát sinh trên số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số TD 01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 và hợp đồng tín dụng số KD

01022016/HĐTD ngày 01/02/2016 kèm giấy nhận nợ ngày 02/02/2016 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc này. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, 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 ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng A theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng A.

1.2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi suất đối với các khoản vay nêu trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01022016/HĐTC ngày 01/02/2016. Cụ thể gồm quyền sử dụng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 99, diện tích 67,5m²; địa chỉ tại Lô 38.1-30 khu đô thị phía Tây (nay là số 150 KĐ) phường Tân Bình, thành phố Hải Dương cùng tài sản trên đất là nhà ở riêng lẻ cấp ba 4 tầng bê tông cốt thép diện tích xây dựng 67,5m² (tầng 1 bao gồm phần hầm ngầm + nhà trệt), tổng diện tích sử dụng 270m² và các tài sản gia tăng (nếu có).

Sau khi phát mại tài sản thế chấp, đối trừ đi các khoản nợ phải thanh toán, trả giá trị cho người thứ ba đối với phần tài sản tăng thêm (nếu có). Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết các khoản nợ trên thì ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải có trách nhiệm thanh toán hết cho Ngân hàng A số tiền còn thiếu. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp là ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L.

Trường hợp ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng A mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng A có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp và thực hiện đăng ký giải chấp tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L phải chịu 80.996.000 đồng (tám mươi triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng) đã được làm tròn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.251.000 đồng (Ba mươi chín triệu hai trăm năm mươi một nghìn đồng) do bà Đặng Thị Thu Hương nộp thay, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0005894 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Chấp nhận sự tự nguyện của Ngân hàng A tự nguyện chịu thay ông Nguyễn Đình H và bà Lưu Thị L số tiền chi phí tố tụng đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ là 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THA DS TPHD;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu VP (HCTP).

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

Lê Xuân Hiền