

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 10 /2022/KDTM-ST

Ngày: 16/9/2022

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 ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thanh Hoa

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngân Hà

2. Bà Đặng Thị Thu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thanh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 24a/2019/TLST-KDTM ngày 10/5/2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2022/QĐXXST-KDTM ngày 29 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2022/QĐST-KDTM ngày 26/7/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2022/QĐST-KDTM ngày 17/8/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng N; Địa chỉ: Số 02 đường H, phường C, quận Đ, TP. Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Ngọc K – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; *Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Phan Thị Hồng N – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - chi nhánh Trần Hưng Đ, Quảng Bình; Địa chỉ: Số 39 đường Hoàng D, phường Nam L, thành phố H, tỉnh Quảng Bình. Bà Phan Thị Hồng N có mặt.

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn P; sinh năm: 1957 và bà Hoàng Thị P; sinh năm: 1962; Nơi đăng ký HKTT tại: Số 37 đường Đặng Văn N, tổ dân phố 9, phường Nam L, thành phố H, tỉnh Quảng Bình; Ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P có mặt.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Anh Nguyễn Trường P; sinh năm: 1983; Nơi đăng ký HKTT: Số 37 đường Đặng Văn N, Tổ dân phố 9, phường L,

thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình; Anh Nguyễn Trường P vắng mặt lần 2 không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Trong đơn khởi kiện, bổ sung tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P (bên vay) có ký với Ngân hàng Chi nhánh Trần Hưng Đ, Quảng Bình (Bên cho vay) (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để kinh doanh hàng thực phẩm công nghệ theo 02 Hợp đồng. Cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 3809-LAV-201600930 ngày 08/9/2016, số tiền gốc vay: 1.175.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng), thời hạn vay vốn: 12 tháng; Đại diện Ngân hàng trực tiếp ký kết hợp đồng trên là bà Đoàn Thị P - chức vụ: Giám đốc; đại diện bên vay là bà Hoàng Thị P trực tiếp ký kết hợp đồng trên.

+ Hợp đồng tín dụng số 3809-LAV-201701089 ngày 07/12/2017, số tiền vay: 1.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm triệu đồng), thời hạn vay vốn: 12 tháng. Đại diện Ngân hàng trực tiếp ký kết hợp đồng trên là ông Hoàng Công D - chức vụ: Phó Giám đốc; đại diện bên vay là ông Nguyễn Văn P và người thừa kế trả nợ là bà Hoàng Thị P trực tiếp ký kết hợp đồng trên.

Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân và giao đầy đủ cho ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P với tổng số tiền nợ gốc là 2.275.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông P bà P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký.

Về tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P tại Ngân hàng A chi nhánh Trần Hưng Đ tỉnh Quảng Bình đến thời điểm hiện tại là 02 tài sản gồm: (1) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 343782, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00402 QSDĐ/320/QĐ-UB do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/9/2001, đứng tên hộ ông (bà) Nguyễn Văn P - Hoàng Thị P, diện tích 505m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 38; Địa chỉ thửa đất: Phường Nam L, TP H, tỉnh Quảng Bình. (2) Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 302559 vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00218 QSDĐ/357/1999/QĐ-UB do UBND thị xã Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/11/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn P, diện tích 3.490m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất và tờ bản đồ sau: Thửa đất số 101, số 102; Tờ bản đồ số 7; Thửa đất số 3, số 8; Tờ bản đồ số 9; Thửa đất số 37; Tờ bản đồ số 5; Thửa đất số 54, số 55, số 27, số 35; Tờ bản đồ số 3; Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 8; Địa chỉ: Phường Nam L, TP H, Tỉnh Quảng Bình.

Các tài sản này đã được thế chấp và thực hiện công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Pháp luật. Tài sản trên đã thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ (gốc và lãi vay phát sinh) cho ông/bà Nguyễn Văn P– Hoàng Thị P vay tại A Chi nhánh Trần Hưng Đ Quảng Bình theo Hợp đồng bảo đảm tiền vay

và văn bản cam kết sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 08.12.36/HĐTC ngày 27/12/2016 ký giữa A Chi nhánh Trần Hưng Đ Quảng Bình (Bên nhận thế chấp) với ông/bà Nguyễn Văn P – Hoàng Thị P (Bên thế chấp) được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải V, số công chứng 6953 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2016. Bản cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản của ông/bà Nguyễn Văn P - Hoàng Thị P ngày 08/9/2016.

Khoản vay của ông P và bà P không chấp hành trả nợ các kỳ hạn đến hạn trả nợ tiếp theo đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, đã phát sinh quá hạn từ ngày 09/9/2017 đối với Hợp đồng tín dụng số 3809-LAV-201600930 ngày 08/9/2016 và quá hạn kể từ ngày 07/12/2018 đối với Hợp đồng tín dụng số 3809-LAV-201701089 ngày 07/12/2017. Do vậy Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn.

Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và đã nhiều lần thông báo nợ đến hạn, nợ quá hạn, thông báo vi phạm Hợp đồng tín dụng và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ và nhiều lần làm việc thống nhất phương án xử lý nợ vay, nhưng đến nay ông P và bà P vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ông P và bà P không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý nợ, thu hồi nợ của Ngân hàng.

Do đó ngân hàng làm đơn khởi kiện để thu hồi nợ vay, yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P thanh toán ngay cho Ngân hàng N số tiền phải trả tạm tính đến cuối ngày 03/4/2019 là **1.427.471.073** đồng (trong đó nợ gốc: 1.185.890.000 đồng; nợ lãi: 241.581.073 đồng) và số lãi phát sinh tiếp theo sau ngày 03/4/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ vay; Trường hợp ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng N, đề nghị tuyên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ và ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P phải chịu nộp các khoản chi phí liên quan đến xử lý tài sản theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**\* Ý kiến của bị đơn Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị P :**

Ông Nguyễn Văn P thừa nhận ông P và bà P có vay tại Ngân hàng Chi nhánh Trần Hưng Đ Quảng Bình các hợp đồng tín dụng như đại diện Ngân hàng trình bày. Ngân hàng đã giải ngân và giao đầy đủ cho chúng tôi với với tổng số tiền nợ gốc là **2.275.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).**

Lý do mà chúng tôi chưa trả được cho Ngân hàng theo thỏa thuận là: Do từ khoảng năm 2020 đến nay gia đình làm ăn khó khăn do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, thiên tai và lũ lụt nên chúng tôi chưa thực hiện đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tại Ngân hàng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông P bà P phải thanh toán số tiền gốc và lãi như đơn khởi kiện và Thông báo thụ lý vụ án, chúng tôi thừa nhận tổng toàn

bộ số tiền nợ như Ngân hàng yêu cầu. Tuy nhiên, hiện nay điều kiện kinh tế gia đình đang khó khăn công việc làm ăn, chúng tôi tuổi đã cao tuổi không đủ sức lao động, chưa thu được các khoản nợ khác hơn nữa do tình hình chung về dịch bệnh Covid-19 nên xin Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng tôi gia hạn thêm thời gian để tìm cách trả nợ cho Ngân hàng.

Ông Phước trình bày anh Nguyễn Trường P là con trai hợp pháp trong thời kỳ hôn nhân giữa ông P và bà P. Anh P biết toàn bộ nội dung tôi và vợ tôi vay nợ tại Ngân hàng A Chi nhánh Trần Hưng Đ Quảng Bình đối với 02 khoản vay trên vì lúc tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các hồ sơ liên quan tại Ngân hàng thì P chở vợ chồng tôi đi. Thừa đất là đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng mặc dù ghi “*Hộ ông bà ....*” Nhưng thực tế là tài sản riêng của tôi (P) và vợ tôi (P), không liên quan đến các thành viên khác trong hộ gia đình. Lúc tiến hành các giao dịch thế chấp tại Ngân hàng vì vợ chồng tôi không hiểu rõ quy định nên mặc dù chúng tôi có trao đổi sự việc cho các con trong gia đình biết, các con đều đồng ý là không liên quan, tuy nhiên việc thỏa thuận này trong gia đình tôi không lập thành văn bản. Hiện nay, chúng tôi (P, P) cam đoan việc chúng tôi ký hợp đồng tín dụng và thế chấp các tài sản đảm bảo cho 02 khoản vay tại Ngân hàng nêu trên và các văn bản tố tụng do Tòa án gửi qua dịch vụ bưu chính viễn thông về nội dung khởi kiện của Ngân hàng chúng tôi đều đã nhận được, các thành viên trong gia đình tôi là các con tôi cũng đã biết sự việc nhưng không có ai ý kiến phản đối gì.

**\*Ý kiến đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị Hồng N trình bày:** Không đồng ý gia hạn thời hạn trả nợ cho ông P bà P. Giữ nguyên nội dung khởi kiện và các nội dung đã trình bày và không có ý kiến khác.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày: Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa số 101, 102 tờ bản đồ số 7, thửa số 3, 8 tờ bản đồ số 9, thửa số 37 tờ bản đồ số 5, thửa 54, 55, 27, 35 tờ bản đồ số 3 thửa 149 tờ bản đồ số 8 tại Nam L mang tên hộ ông P theo bản cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản ngày 08/9/2016. Ngày 25/8/2022 Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo giấy cam kết trả nợ trên. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn tự nguyện xin rút một phần yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo giấy cam kết trả nợ đề nghị HĐXX chấp thuận. Tại phiên tòa Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị P trả nợ cho ngân hàng số tiền đã vay theo hai hợp đồng tín dụng đã ký kết tính đến ngày 16/9/2022 là **2.003.023.382 đồng**. Trong đó theo hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201701089 số tiền gốc 1.100.000.000 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả 670.480.471 đồng; hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201600930 với số tiền gốc 85.890.000 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn 146.652.911 đồng và số lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 17/9/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ vay; Trường hợp ông P, bà P không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản là QSDĐ đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 08.12.36/HĐTC ngày 27.12.2016 để thu hồi nợ và ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P phải chịu nộp các khoản chi phí liên quan đến xử lý tài sản theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Bị đơn nhất trí với nội dung trình bày của nguyên đơn và cam kết trả nợ sớm nhất có thể. Bị đơn cho rằng bản thân ông bà không chây ì, trốn tránh trả nợ ngân hàng, trường hợp ông bà không trả được nợ cho ngân hàng đúng như yêu cầu thì sau này ngân hàng có toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm thế chấp cho khoản vay mà các bên đã ký kết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên không có lời trình bày, ý kiến tại phiên tòa.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Riêng anh P không thể hiện ý kiến không có mặt tại phiên tòa là từ bỏ quyền tham gia tố tụng của mình.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010, Điều 116, 117, 119, 317-323, 500 BLDS, Điều 179 Luật đất đai 2013, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng N, buộc ông Nguyễn Văn P, bà Hoàng Thị P trả nợ cho ngân hàng số tiền đã vay theo hai hợp đồng tín dụng đã ký kết tính đến ngày 16/9/2022 là 2.003.023.382 đồng. Trong đó theo hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201701089 số tiền gốc 1.100.000.000 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả 670.480.471 đồng; hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201600930 với số tiền gốc 85.890.000 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn 146.652.911 đồng. Trường hợp ông P, bà P không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản là QSDĐ đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 08.12.36/HĐTC ngày 27.12.2016 để thu hồi nợ; Đình chỉ xét xử 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo giấy cam kết trả nợ ngày 08/9/2016.

Buộc các bên phải chịu chi phí thẩm định và án phí kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 thủ tục tố tụng:** Đây là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng kinh doanh thương mại nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết (theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng). Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập làm việc, tiến hành xem xét tại chỗ, thẩm định, định giá tài sản đồng thời tiến hành 03 phiên hòa giải nhưng các bên không đạt được sự thỏa thuận. Do đó vụ án thuộc trường hợp hòa giải không thành. Ngày 29/6/2022 Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số

71/2022/QĐXXST-KDTM, mở phiên tòa vào ngày 26/7/2022; nhưng bị đơn vắng mặt lần thứ nhất và có đơn xin hoãn phiên tòa; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất không có lý do đã được Toà án triệu tập hợp lệ nên HĐXX ra Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2022/QĐST-KDTM ngày 26/7/2022 và ấn định thời gian xét xử vào ngày 17/8/2022 theo đúng quy định tại Điều 227, 233 BLTTDS. Nhưng phía bị đơn vắng mặt lần thứ nhất không có lý do mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên HĐXX ra Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2022/QĐST-KDTM ngày 17/8/2022 và ấn định thời gian xét xử vào ngày 16/9/2022 theo đúng quy định tại Điều 227, 233 BLTTDS. Phiên tòa mở lại, cả nguyên đơn và bị đơn đều có mặt; riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

## **[2] Về nội dung:**

[2.1] Theo trình bày và thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như các chứng cứ có trong hồ sơ xác định được:

Căn cứ đơn khởi kiện, trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Ngân hàng A đã ký với ông P hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201701089 số tiền vay 1.100.000.000 đồng, ký với bà P hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201600930 số tiền vay 1.175.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay tại hai hợp đồng tín dụng trên ông P, bà P đã sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 45, tờ bản đồ 38 tại phường Nam Lý mang tên hộ ông P bà P, để thế chấp theo hợp đồng thế chấp 08.12.36 ngày 27/12/2016 và giấy cam kết trả nợ ngày 08/9/2016 gồm QSDĐ thửa số 101, 102 tờ bản đồ số 7, thửa số 3, 8 tờ bản đồ số 9, thửa số 37 tờ bản đồ số 5, thửa 54, 55, 27, 35 tờ bản đồ số 3 thửa 149 tờ bản đồ số 8 tại Nam L mang tên hộ ông P. Quá trình vay vốn ông P, bà P gặp khó khăn trong kinh doanh nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Mặc dù hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201701089 số tiền vay 1.100.000.000 đồng chỉ một mình ông P ký bên vay và hợp đồng số 3809 LAV-201600930 số tiền vay 1.175.000.000 đồng chỉ một mình bà P ký bên vay nhưng cả hai hợp đồng đều nhằm mục đích kinh doanh, gia đình ông P có đăng ký kinh doanh hộ gia đình, cả hai ông bà đều thừa nhận khoản vay nhằm mục đích kinh doanh nên xác định là khoản vay của hộ kinh doanh. Điều này cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận và phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Do đó yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc đòi nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả theo hai hợp đồng tín dụng ký kết giữa ngân hàng với ông P, bà P nêu trên là có căn cứ cần xem xét chấp nhận.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 45, tờ bản đồ 38 tại phường Nam Lý mang tên hộ ông P bà P, theo hợp đồng thế chấp 08.12.36 ngày 27/12/2016. Xét thấy, mặc dù giấy chứng nhận QSDĐ ghi tên hộ ông (bà) Nguyễn Văn P- Hoàng Thị P được cấp năm 2001. Tuy nhiên, qua kết quả xác minh, thu thập chứng cứ thấy rằng tại cơ quan có thẩm

quyền không có hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên không xác định được ai là thành viên hộ gia đình cấp đất, tại danh sách các hộ gia đình cá nhân được cấp giấy chứng nhận QSDĐ kèm theo quyết định số 320 ngày 28/9/2001 có ghi nguồn gốc sử dụng của thửa đất là từ trước ngày 18/12/1980 mà các con của ông bà đều sinh sau năm 1980, con đầu là anh P sinh năm 1983. Ngày 07/9/2016 ông P, bà P có đơn trình bày thửa đất trên mặc dù ghi tên hộ nhưng thực tế là tài sản riêng của ông bà, không liên quan gì đến con cái. Quá trình thụ lý vụ án, Tòa án đã đưa anh Nguyễn Trường P sinh năm 1983 là con đầu của ông bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và gửi các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng anh P không có văn bản nêu ý kiến. Qua xác minh Công an thành phố Đồng Hới xác định anh P có hộ khẩu tại TDP 9, Nam L, H nhưng không có mặt tại địa phương. Ông P, bà P có lời khai xác nhận anh P hiện đang sống ở Đà Nẵng nhưng không biết địa chỉ cụ thể, anh P đã biết việc Tòa án thụ lý vụ án nhưng P cho rằng tài sản thế chấp không liên quan đến anh Phi nên không có ý kiến gì. Như vậy, xác định Quyền SDD mang tên hộ ông bà Nguyễn Văn P - Hoàng Thị P là tài sản của vợ chồng ông P có nguồn gốc sử dụng từ trước năm 1980 nên không phải là tài sản chung của các thành viên trong gia đình. Việc ông bà dùng tài sản trên để ký kết hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng là có căn cứ. Xét hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết nêu trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, nên hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[2.2] Đối với việc Nguyên đơn rút yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa số 101, 102 tờ bản đồ số 7, thửa số 3, 8 tờ bản đồ số 9, thửa số 37 tờ bản đồ số 5, thửa 54, 55, 27, 35 tờ bản đồ số 3 thửa 149 tờ bản đồ số 8 tại Nam L mang tên hộ ông P theo bản cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản ngày 08/9/2016. Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 25/8/2022 Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo giấy cam kết trả nợ trên. Xét thấy việc rút đơn là tự nguyện và đúng quy định pháp luật là phù hợp với Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; nên cần đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này. Bị đơn hoàn toàn nhất trí với nội dung này của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận việc Nguyên đơn rút yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa số 101, 102 tờ bản đồ số 7, thửa số 3, 8 tờ bản đồ số 9, thửa số 37 tờ bản đồ số 5, thửa 54, 55, 27, 35 tờ bản đồ số 3 thửa 149 tờ bản đồ số 8 tại Nam L mang tên hộ ông P theo bản cam kết thực hiện biện pháp bảo đảm bằng tài sản ngày 08/9/2016.

[2.3] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân và giao đầy đủ cho ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P với tổng số tiền nợ gốc là 2.275.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông P bà P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng đã ký.

Từ ngày nhận đủ tiền giải ngân đến phiên toà hôm nay ngày 16/9/2022, ông P và bà P đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là: 1.122.456.655 đồng. Trong đó, tiền gốc đã trả: 1.089.110.000 đồng; tiền lãi đã trả: 33.346.655 đồng. Cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 3809-LAV-201600930 ngày 08/9/2016:  
Tổng số tiền nợ gốc đã trả cho Ngân hàng là 1.089.110.000 đồng; nợ lãi đã trả là 33.346.655 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3809-LAV-201701089 ngày 07/12/2017:  
Ông P và bà P tính tại thời điểm nhận nợ đến ngày 16/9/2022 chưa trả cho Ngân hàng bất kỳ khoản tiền gốc và lãi nào.

Tổng số tiền còn nợ mà ông P và bà P phải trả cho Ngân hàng của cả hai Hợp đồng tín dụng trên tính đến ngày 16/9/2022 là: Tổng nợ gốc và lãi còn lại phải trả là: 2.003.023.382 đồng (trong đó, Nợ gốc còn lại: 1.185.890.000 đồng; Tổng nợ lãi: 817.133.382 đồng gồm: Lãi trong hạn: 545.685.277 đồng, lãi quá hạn: 181.526.538 đồng; lãi chậm trả: 89.921.567 đồng).

Khoản vay của ông P và bà P không chấp hành trả nợ các kỳ hạn đến hạn trả nợ tiếp theo đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, đã phát sinh quá hạn từ ngày 09/9/2017 đối với Hợp đồng tín dụng số 3809-LAV-201600930 ngày 08/9/2016 và quá hạn kể từ ngày 07/12/2018 đối với Hợp đồng tín dụng số 3809-LAV-201600930 ngày 08/9/2016. Do vậy Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn. Bị đơn đã vi phạm hợp đồng tín dụng ký kết giữa hai bên về thời gian thanh toán nợ gốc và lãi. Bị đơn trong các bản tự khai, đơn trình bày, tại phiên toà đều thừa nhận còn nợ Nguyên đơn số nợ gốc, lãi như Đơn khởi kiện của Nguyên đơn cũng như Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án. Theo yêu cầu của nguyên đơn thì tính đến hết ngày 16/9/2022 (ngày xét xử) tổng số tiền bị đơn chưa trả cho Nguyên đơn là: 2.003.023.382 đồng. Trong đó theo hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201701089 số tiền gốc 1.100.000.000đ, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả 670.480.471 đồng; hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201600930 với số tiền gốc 85.890.000 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn 146.652.911 đồng. Từ ngày 17/9/2022 cho đến khi trả hết nợ gốc, hàng tháng ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất đã được thỏa thuận theo Hợp đồng số 3809 LAV-201701089 và hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201600930. Trường hợp ông P, bà P không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản là QSDĐ đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 08.12.36/HĐTC ngày 27.12.2016 để thu hồi nợ, là hoàn toàn có căn cứ, Hội đồng xét xử thấy đủ cơ sở để chấp nhận.

**[3] Về án phí và chi phí thẩm định:** Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn ông P và bà P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 72.000.000 đồng cộng 2% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 2.000.000.000 đồng là 2.003.023.382 đồng -

2.000.000.000 đồng = 3.023.382 đồng x 2% = 60.000 đồng + 72.000.000 đồng = **72.060.000 đồng** để sung quỹ nhà nước.

Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí 27.412.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0000891 ngày 09/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc: Cần buộc bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P hoàn trả lại số tiền **4.336.000 đồng** mà Ngân hàng N đã nộp tạm ứng chi phí.

**[4]** Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự (2015);

- Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 317-323, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Điều 179 Luật đất đai 2013,

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P phải trả cho Ngân hàng N số tiền đã vay theo hai hợp đồng tín dụng đã ký kết tính đến ngày 16/9/2022 là **2.003.023.382 đồng**. Trong đó theo hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201701089 ngày 07/12/2017 số tiền gốc 1.100.000.000 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả 670.480.471 đồng; hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201600930 ngày 08/9/2016 với số tiền gốc 85.890.000 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn 146.652.911 đồng.

1.2. Từ ngày 17/9/2022 cho đến khi trả hết nợ gốc, hàng tháng ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất đã được thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201701089 ngày 07/12/2017 và hợp đồng tín dụng số 3809 LAV-201600930 ngày 08/9/2016.

Trường hợp ông P, bà P không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản là QSDĐ đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 08.12.36/HĐTC ngày 27.12.2016 để thu hồi nợ;

2. Đình chỉ xét xử 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo giấy cam kết trả nợ ngày 08/9/2016.

3. Án phí và chi phí thẩm định đo đạc:

3.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P phải hoàn trả lại số tiền chi phí thẩm định đo đạc là **4.336.000 đồng** cho Ngân hàng N.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Hoàng Thị P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là **72.060.000 đồng** để sung ngân sách nhà nước.

3.2. Ngân hàng N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí 27.412.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/ 0000891 ngày 09/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

4. 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 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.

5. Báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/9/2022); người có quyền lợi và 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 ngày bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND TP. Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP. Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Thanh Hoa**

