

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH TƯỜNG
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 02/2020/KDTM-ST
Ngày 23 tháng 9 năm 2020
“V/v Tranh chấp về hợp đồng tín
dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH TƯỜNG, TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Viết Khang
2. Ông Nguyễn Thái Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa: Ông Đặng Anh T - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2020/TLST-KDTM ngày 25 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2020/QĐXXST - KDTM ngày 01 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn V; Địa chỉ: Số 2 L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn V- Chi nhánh T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người được ủy quyền lại của ông H: Bà Nguyễn Thị Đ, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn V- Chi nhánh T, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

2. *Bị đơn:* Chị Dương Thị Hồng P, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (Vắng mặt)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Anh Phan Anh T, sinh năm 1977 (là chồng chị P có mặt)
- + Ông Phan Ngọc T, sinh năm 1950 (là bố chồng chị P vắng mặt)
- + Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1950 (là mẹ chồng chị P) (vắng mặt)

Cùng địa chỉ tại: Thôn P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người được ủy quyền của ông T, ông T, bà M: Chị Dương Thị Hồng P, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. (Vắng mặt).

+ Anh Phan Anh N, sinh năm 1981 và chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1988; Cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. (đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 02 năm 2020 và những lời khai tiếp theo tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Ngày 16/3/2017, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và chị Dương Thị Hồng P có ký Hợp đồng Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2804-LAV-201700189, theo đó chị Dương Thị Hồng P có vay của Ngân hàng số tiền 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng); Mục đích vay là để kinh doanh lĩnh vực điện tử, thiết bị viễn thông, sim thẻ điện thoại; thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10%/năm, hai bên thoả thuận lãi suất cho vay được áp dụng theo từng thời điểm nhận nợ theo quy định của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam hoặc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh tỉnh Vĩnh Phúc. Tại giấy nhận nợ ngày 16/3/2018 Ngân hàng đã giải ngân cho chị P nhận đủ số tiền vay là 1.200.000.000 đồng, thời hạn trả nợ gốc là ngày 16/9/2018.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M (bố mẹ chồng chị P) đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.05.2017/HĐTC ngày 13/3/2017.

Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 234, tờ bản đồ 10, diện tích 383,4m² ở thôn Phúc Lập, xã Tam Phúc, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 583312 do UBND huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 01/11/2013 đứng tên ông T, bà M) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà ở xây 3 tầng khép kín diện tích sử dụng 285 m² xây dựng năm 2013 và toàn bộ tài sản trên đất hình thành trong tương lai (nếu có). Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy

định của pháp luật tại Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Vĩnh Tường ngày 13/3/2017.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị Dương Thị Hồng P đã không thực hiện trả nợ gốc, lãi theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng.

Tính đến ngày 23/9/2020 chị P còn nợ của Ngân hàng tổng số tiền theo hợp đồng tín dụng trên là 1.624.273.973đồng (trong đó số nợ tiền gốc 1.200.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 303.123.288 đồng và lãi quá hạn: 121.150.685 đồng).

Tại các buổi hòa giải làm việc tại Tòa án, Ngân hàng có yêu cầu chị P trả nợ Ngân hàng trong thời gian 03 năm, mỗi năm trả nợ 400 triệu đồng gốc chia đều các quý trong năm nhưng chị P không đồng ý mà xin được trả nợ dần nên hai bên không tiến hành hòa giải được.

Nay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- + Buộc chị Dương Thị Hồng P phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 23/9/2010 là 1.624.273.973đồng (trong đó số tiền gốc 1.200.000.000đồng, lãi trong hạn 303.123.288 đồng và lãi quá hạn: 121.150.685 đồng).

- + Yêu cầu chị P phải chịu các khoản lãi, phí và chi phí phát sinh kể ngày 23/9/2020 theo quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2804-LAV-201700189 ngày 16/3/2017 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- . + Yêu cầu chị P phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng.

Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 234, tờ bản đồ số 10 diện tích 383,4 m² đứng tên ông T, bà M, thực tế hiện nay có sự thay đổi về diện tích do ông T có cho vợ chồng anh Nam, chị Xuân một phần diện tích đất để xây nhà nên diện tích đất còn lại theo sơ đồ hiện trạng đo đạc và xem xét thẩm định ngày 28/4/2020 là 357,5 m². Việc ông T cho anh Nam một phần diện tích đất nhưng ông T chỉ cho bằng miệng, không làm văn bản giấy tờ gì và không làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất, ông T không thông báo cho Ngân hàng biết. Do vậy quan điểm của Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết: Nếu chị Dương Thị Hồng P không trả được các khoản nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký với Ngân hàng để thu hồi toàn bộ

khoản nợ cho Ngân hàng, riêng về quyền sử dụng đất thì yêu cầu xử lý theo hiện trạng thửa đất thực tế đang sử dụng, phần diện tích đất mà ông T đã cho anh Nam sử dụng và phần diện tích đất còn thiếu do đo đạc, Ngân hàng không có ý kiến gì.

+ Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của chị Dương Thị Hồng P đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị Dương Thị Hồng P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

- Tại phiên tòa bị đơn chị Dương Thị Hồng P vắng mặt nhưng tại các biên bản làm việc, hòa giải tại Tòa án chị P trình bày: Chị thừa nhận có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng) gốc theo hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp tài sản như đại diện Ngân hàng đã trình bày là đúng. Chị cũng thừa nhận đã vi phạm Hợp đồng tín dụng là không thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng là do gia đình làm ăn thua lỗ, chồng chị bị bệnh thần kinh, một mình chị đi làm thu nhập thấp nuôi cả gia đình nên không có khả năng trả toàn bộ nợ cho Ngân hàng, nay chị còn nợ của Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi theo như cách tính của Ngân hàng là đúng, chị không có ý kiến thắc mắc gì, chị đề nghị Ngân hàng cho chị được thu xếp trả nợ dần đến khi trả nợ hết. Nếu Ngân hàng không đồng ý thì chị yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà M trình bày:

Ông bà có biết chị P ký Hợp đồng vay tiền của Ngân hàng với số tiền là 1.200.000.000đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông bà đã ký Hợp đồng thế chấp 01 quyền sử dụng thửa đất số 234, tờ bản đồ 10, diện tích 383,4m² ở thôn Phúc Lập, xã Tam Phúc, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 583312 do UBND huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 01/11/2013 đứng tên vợ chồng ông bà. Khi thế chấp thửa đất, vợ chồng ông thế chấp toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất gồm nhà 03 tầng (xây năm 2013). Đến nay tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có gì thay đổi, tuy nhiên về diện tích đất thổ cư, ông T có cho vợ chồng anh N chị X (cháu ông) một phần diện tích đất để làm nhà nên diện tích đất thực tế hiện nay đang sử dụng là thiếu, khi cho anh N đất để làm nhà, ông T không làm văn bản giấy tờ gì và không đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy diện tích đất đó vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đứng tên ông bà. Đất và tài sản trên đất là do vợ chồng ông bà đứng ra xây dựng tạo lập được, không liên quan đến các con. Quá trình thực hiện Hợp đồng, do làm ăn thua lỗ nên chị P và anh T không trả được nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ chị P nhưng do chị P làm ăn thua lỗ, vợ chồng ông bà thì già yếu, anh T không may bị bệnh tâm thần, gia đình gặp rất nhiều khó khăn nên ông bà đề nghị Ngân hàng cho gia đình ông bà được trả nợ dần và cho gia đình ông thêm một thời gian để bán đất trả nợ cho Ngân hàng. Nếu không trả được nợ mà Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp do ông bà đã ký với Ngân hàng thì ông bà cũng nhất trí.

Anh Phan Anh T trình bày: Anh là chồng của chị P, vợ chồng anh có vay của Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 1.200.000.000 đồng gốc từ nhiều năm nay, do vợ chồng anh có kinh doanh lĩnh vực điện tử viễn thông, sim thẻ điện thoại, vợ chồng anh có đổi sổ nhiều lần, lần cuối cùng vay là ngày 16/3/2017 vợ anh là chị Dương Thị Hồng P có ký hợp đồng tín dụng theo như đại diện Ngân hàng đã trình bày là đúng, khi vay chị P là người ký hợp đồng tín dụng nhưng số tiền vay là sử dụng chung mục đích kinh doanh của gia đình. Để đảm bảo cho khoản vay trên bố mẹ anh có ký Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như Ngân hàng đã trình bày là đúng. Nay vợ chồng anh còn nợ của ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi theo như cách tính của ngân hàng là đúng, anh không thắc mắc gì, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, làm ăn thua lỗ, anh thì bị bệnh không đi làm được nên anh đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng anh được trả nợ dần. Tại phiên tòa anh T đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng anh được trả nợ dần trong thời gian từ 8 đến 9 năm.

Anh Phan Anh N, chị Nguyễn Thị X trình bày: Vợ chồng anh chị là cháu của ông T, năm 2012 khi vợ chồng anh chị làm nhà xây hai tầng, ông T có nói là cho anh chị một phần diện tích đất thổ cư lối cổng đi để làm nhà cho vuông đất vì vậy anh chị đã xây nhà và làm tường rào trên một phần diện tích đất khoảng hơn 20m² của ông T cho vợ chồng anh chị, khi cho đất ông T chỉ nói miệng, không làm văn bản giấy tờ gì và hiện nay đất vẫn đứng tên ông T. Nay Ngân hàng có đơn khởi kiện chị P có liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đứng tên ông T trong đó có một phần diện tích đất ông T đã cho vợ chồng anh chị làm nhà, quan điểm anh chị xin được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất đó.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử đã tiến hành theo đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam; Buộc chị Dương Thị Hồng P phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền gốc lãi tính đến ngày 23/9/2020 là 1.624.273.973 đồng (trong đó số tiền gốc 1.200.000.000 đồng, lãi trong hạn 303.123.288 đồng và lãi quá hạn 121.150.685 đồng) và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng kể từ ngày 23/9/2020 cho đến khi tất toán khoản vay; Trong trường hợp chị P không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng 357,5m² đất (theo sơ đồ hiện trạng) và các tài sản trên đất thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 10, ở thôn P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T và bà M; Trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì chị P phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết nợ.

Về chi phí tố tụng: Chị Dương Thị Hồng P phải chịu theo quy định pháp luật;

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa chị Dương Thị Hồng P là bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị M, anh Phan Anh Nam và chị Nguyễn Thị Xuân đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt, anh Nam và chị Xuân có đơn xin xử vắng mặt. Ông T và bà M có giấy ủy quyền cho chị P, do vậy căn cứ điểm b khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố

tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị Dương Thị Hồng P phải trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng, gia đình chị P có đăng ký kinh doanh hộ gia đình do ông Phan Ngọc T đứng chủ hộ, tại thời điểm khởi kiện và thụ lý vụ án chị P có hộ khẩu thường trú tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Do đó quan hệ tranh chấp được xác định là “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng về thẩm quyền.

[3]. Về áp dụng pháp luật giải quyết trong vụ án: Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam và chị Dương Thị Hồng P ký kết hợp đồng tín dụng số 2804- LAV- 201700189 ngày 16/3/2017. Giao dịch dân sự đang được thực hiện và có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy các quy định pháp luật được áp dụng giải quyết trong vụ án này là Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật tổ chức tín dụng năm 2010.

[4]. Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam đối với chị Dương Thị Hồng P. Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn V và chị Dương Thị Hồng P có thỏa thuận ký với nhau hợp đồng tín dụng số 2804- LAV- 201700189 ngày 16/3/2017, giấy nhận nợ ký ngày 16/3/2018, theo đó Ngân hàng cho chị P vay số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Chị P không thanh toán số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mà các bên đã ký. Tính đến ngày 23/9/2020, chị P còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi là 1.624.273.973đ (trong đó số nợ gốc là 1.200.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 303.123.288 đồng và nợ lãi quá hạn là 121.150.685 đồng) theo hợp đồng tín dụng số 2804- LAV- 201700189. Do chị P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho nên việc Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn V khởi kiện yêu cầu chị P phải thanh toán tổng số tiền gốc và lãi còn nợ tính đến ngày 23/9/2020 là 1.624.273.973 đồng (trong đó số nợ gốc 1.200.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 303.123.288 đồng và nợ lãi quá hạn: 121.150.685 đồng) và tiền lãi phát sinh trên

đur nợ gốc theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 23/9/2020 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên cần được chấp nhận. Việc chị P xin trả nợ dần và tại phiên tòa anh T xin trả nợ dần trong thời hạn từ 8 đến 9 năm nhưng Ngân hàng không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của chị P và anh T. Do đó cần buộc chị P phải trả toàn bộ khoản nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Xét Hợp đồng thế chấp Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản số 17.05.2017/HĐTC ngày 13/3/2017 đã được đăng ký thế chấp ngày 13/3/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc và có công chứng tại Văn phòng công chứng Vĩnh Tường nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Toàn bộ tài sản thế chấp đều có trước thời điểm thế chấp, khi thế chấp ông T và bà M đều tự nguyện, tuy chị P và anh T không ký Hợp đồng thế chấp nhưng chị P và anh T đều biết việc ông T bà M ký hợp đồng thế chấp là để bảo đảm cho khoản vay của chị P nhưng anh chị không có ý kiến gì do vậy được hiểu là anh chị đã đồng ý thế chấp tài sản trên đất để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của anh chị, khoản vay tín dụng do mình chị P ký nhưng anh T cũng thừa nhận khoản vay đó là sử dụng mục đích kinh doanh chung của gia đình do vậy cả hai anh chị đều phải có nghĩa vụ đối với khoản vay nói trên.

Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 10, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 383,4 m² đứng tên ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M. Qua đo đạc thực tế diện tích đất là 357,5 m², như vậy so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà M là thiếu 25,9 m² (có sơ đồ hiện trạng kèm theo), toàn bộ diện tích đất trên đã được phân định ranh giới với các hộ liền kề, ông T cho biết đã cho vợ chồng anh Nam chị Xuân một phần diện tích đất để anh chị làm nhà cho vuông đất, tuy nhiên việc cho tặng chỉ thỏa thuận miệng, không làm văn bản giấy tờ gì và cũng chưa làm thủ tục sang tên, xác M tại UBND xã T cho biết đất của vợ chồng ông T bà M từ trước đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì về mốc giới với các hộ liền kề, địa P cũng không nhận được bất cứ văn bản gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông T, còn một phần diện tích đất thiếu là do sai số đo đạc ông T không có ý kiến gì. Các tài sản gắn liền trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp IV ba tầng, diện tích xây dựng là 268m²; lán lợp tôn diện tích 12,4 m². Do vậy Ngân hàng yêu cầu nếu phải xử lý tài sản bảo đảm

là quyền sử dụng thửa đất nói trên thì đề nghị xử lý theo hiện trạng quyền sử dụng đất thực tế đo đạc là 357,5 m² theo sơ đồ đo đạc, xét yêu cầu của ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với hiện trạng quyền sử dụng đất nên cần được chấp nhận. Trường hợp chị P không trả được nợ cho Ngân hàng thì tài sản đã thế chấp đứng tên ông T, bà M sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định tại các điều khoản của hợp đồng thế chấp tài sản.

Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận.

[6]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bị đơn là chị Dương Thị Hồng P không được chấp nhận nên toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và chi phí đo đạc đất thổ cư chị Dương Thị Hồng P phải nộp là 3.400.000 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng theo quy định pháp luật.

[7]. Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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. Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu 36.000.000đồng +3% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 800.000.000đồng (là 824.273.973 đồng x 3% = 24.728.219đồng). Tổng cộng án phí phải chịu là 36.000.000đồng + 24.728.219đồng = 60.728.219đồng (làm tròn 60.728.000đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 146, Điều 147, khoản 2 Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 357, Điều 398, Điều 465, Điều 466, Điều 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc chị Dương Thị Hồng P phải trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền gốc lãi tính đến ngày 23/9/2020 là 1.624.273.973đ (trong đó số tiền gốc 1.200.000.000đ, lãi trong hạn là 303.123.288 đồng và lãi quá hạn là 121.150.685 đồng).

2. Trong trường hợp chị Dương Thị Hồng P không nộp tiền trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.05.2017/HĐTC ngày 13/3/20017 để thu hồi nợ cho Ngân hàng, đối với quyền sử dụng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 10 diện tích 383,4 m² đứng tên ông T bà M thì Ngân hàng tự nguyện đề nghị xử lý theo hiện trạng quyền sử dụng đất thực tế đo đạc ngày 28/4/2020 diện tích quyền sử dụng đất là 357,5 m² (có sơ đồ kèm theo) cùng toàn bộ tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà cấp IV ba tầng khép kín và các công trình trên đất thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 10 ở thôn Phúc Lập, xã Tam Phúc, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị M. Trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì chị P phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết nợ.

Kể từ ngày 23/9/2020 chị Dương Thị Hồng P còn phải tiếp tục chịu khoản lãi suất phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 280-LAV-201700189 ngày 16/3/2017.

3. Về chi phí tố tụng: Chị Dương Thị Hồng P phải chịu 3.400.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc đất thổ cư để hoàn trả cho Ngân hàng tiền chi phí tố tụng do Ngân hàng đã nộp cho Tòa án.

4. Về án phí: Chị Dương Thị Hồng P phải nộp 60.728.000 đồng (Sáu mươi triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.660.000 đồng (Hai mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0004911 ngày 25/02/2020 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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 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, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tường;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hải