

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VT
TỈNH VĨNH PHÚC

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

Bản án số: 19/2023/DS - ST

Ngày 19 tháng 7 năm 2023

“V/v: tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VT, TỈNH VĨNH PHÚC**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Thành Công

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Ngọc Triển, bà Vũ Thị Thanh Hương

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Xuân Chín - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VT tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện VT xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2023/TLST - DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2023/QĐXXST – DS ngày 24 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Quỹ tín dụng nhân dân xã CD

Địa chỉ: Xã CD, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Khương – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Duy, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số nhà 538, đường Hùng Vương, phường Đồng Tâm, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bá D, sinh năm 1952, vắng mặt

Bà Ngô Thị X, sinh năm 1955, có mặt

Đều cư trú: Thôn CX, xã CD, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Trần Thị Bích Lựu, sinh năm 1983, vắng mặt

3.2. Cháu Nguyễn Bá Tiệp, sinh năm 2004, vắng mặt

3.3. Cháu Nguyễn Bá Toàn, sinh năm 2017, vắng mặt

3.4. Cháu Nguyễn Ngọc Trâm, sinh năm 2020, vắng mặt

5.5. Anh Nguyễn Bá Thái, sinh năm 1985, vắng mặt

Nơi cư trú: Thôn CX, xã CD, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện hợp pháp của cháu Tiệp, cháu Toàn và cháu Trâm: Chị Trần Thị Bích Lựu, sinh năm 1983, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/6/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ là ông Lê Văn Duy trình bày:

Bà Ngô Thị X và ông Nguyễn Bá D vay của Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ tổng số tiền 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn) theo Hợp đồng tín dụng số 1009320/HĐTD ký ngày 17 tháng 3 năm 2020. Mục đích vay để làm nhà ở. Thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 17/3/2020 đến ngày 17/3/2021. Lãi suất cho vay là 10,95%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, ngày trả lãi vào ngày 17 hàng tháng, kỳ cuối cùng trả cùng với ngày trả nợ gốc.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Thửa đất có diện tích 282,7m², tại thửa số 177, tờ bản đồ số 33, thuộc đội 10, thôn CX, xã CĐ, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc; 01 nhà cấp 04, diện tích khoảng 150m² và toàn bộ tài sản công trình xây dựng khác gắn liền với đất; GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/6/2015, đứng tên hộ bà Ngô Thị X. Tài sản nêu trên đã thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ theo Hợp đồng thế chấp số 1008019/HĐTC/2019, ngày 8/3/2019 tại Văn phòng công chứng Minh An, khu 3, thị trấn VT, - huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc. Số công chứng 328, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HDGD.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Bá D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ; hiện còn nợ số tiền gốc: 500.000.000 đồng, nợ lãi: 219.683.200 đồng (lãi trong hạn 56.850.000đ, lãi quá hạn 187.875.000đ). Tổng cộng: 719.683.200 đồng, số liệu tính đến hết ngày 14/7/2023.

Nay Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ yêu cầu Tòa án:

- Buộc bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Bá D phải thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền nợ lãi là 719.683.200 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 15/7/2023.

- Từ ngày 15/7/2023, buộc bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Bá D phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên là 16,425%/01 năm/dư nợ gốc chưa thanh toán, cho đến ngày bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Bá D thực tế thanh toán hết nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ.

- Nếu bà X, ông D không trả nợ thì Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ, cụ thể như dưới đây:

- + Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 33, diện tích bằng 282,7m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn CX, xã CĐ, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc; GCNQSDĐ số BS823969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/6/2015, đứng tên hộ bà Ngô Thị X.

- + Trong trường hợp xử lý hết tài sản bảo đảm nói trên vẫn không đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ, thì bà Ngô Thị X

và ông Nguyễn Bá D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

- Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc tài sản thế chấp: Quỹ tín dụng nhân dân xã CD tự nguyện chịu nộp, không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định.

Bị đơn bà Ngô Thị X quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

- Về thời gian ký kết hợp đồng, mục đích vay, phương thức cho vay, số tiền vay, lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn, thời hạn cho vay, tài sản đảm bảo, số tiền gốc, số tiền lãi trong hạn đã trả, số tiền gốc, số tiền lãi trong hạn, số tiền lãi quá hạn chưa trả như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng, bà X không bổ sung gì thêm.

- Việc giao kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp là do bà và ông D thực hiện (có sự ủy quyền của hai con trai là Thắng, Thái); địa điểm là tại văn phòng công chứng, do ông bà tự mình ký vào các hợp đồng. Tại phiên Tòa HĐXX và Kiểm sát viên có hỏi về việc giám định sức khỏe, tình trạng tâm thần của ông D – chồng bà. Tuy nhiên bà X không đồng ý.

- Về sử dụng số tiền đã vay: Sau khi Quỹ tín dụng nhân dân xã CD giải ngân, vợ chồng bà đã nhận đủ số tiền trên. Sau đó, đã đưa toàn bộ số tiền trên cho anh Nguyễn Văn Thắng (là con trai của ông, bà) sử dụng để làm ăn. Do anh Thắng không may bị chết đột ngột, nên gia đình lâm vào cảnh mất khả năng thanh toán.

Tại thời điểm vay vốn, anh Thắng có vợ hợp pháp là chị Trần Thị Bích Lựu: chị Lựu không được biết việc vay vốn và việc vợ chồng bà đưa toàn bộ số tiền đã vay của Quỹ tín dụng cho anh Thắng sử dụng.

Đối với tài sản đã thế chấp: Diện tích đất đã thế chấp là của vợ chồng bà. Tài sản trên đất gồm có ngôi nhà hai tầng có diện tích khoảng 140m²/sàn là do anh Thắng, chị Lựu xây dựng. Toàn bộ chi phí bỏ ra xây dựng là của vợ chồng anh Thắng, chị Lựu. Vợ chồng bà không có đóng góp tài sản gì.

Nay Quỹ tín dụng nhân dân xã CD yêu cầu Tòa án:

- Buộc vợ chồng bà phải thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CD số tiền: Nợ gốc: 500.000.000 đồng, nợ lãi: 219.683.200 đồng (lãi trong hạn 56.850.000đ, lãi quá hạn 187.875.000đ). Tổng cộng: 719.683.200 đồng, số liệu tính đến hết ngày 14/7/2023. Bà đồng ý trả nợ, nhưng đề nghị Quỹ xem xét cho trả nợ dần, miễn giảm tiền lãi cho gia đình bà (vì lâm vào hoàn cảnh đặc biệt khó khăn do khách quan, bất khả kháng).

- Từ ngày 15/7/2023, đồng ý chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là 16,425%/01 năm/ dư nợ gốc chưa thanh toán, cho đến ngày thanh toán hết nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CD.

- Quỹ tín dụng nhân dân xã CD có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CD (tài sản bảo đảm theo Quỹ tín dụng đã trình bày ở trên).

- Về án phí: Do vợ chồng bà là người cao tuổi nên đề nghị miễn án phí theo quy định pháp luật.

Bị đơn là ông Nguyễn Bá D vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên hòa giải, phiên tòa, dù đã được thông báo, triệu tập hợp lệ, đầy đủ. Do vậy, HĐXX căn cứ lời trình bày của bà X, chị Lựu, anh Thái và các lời khai, tài liệu chứng cứ khác để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá Thái vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong lời khai của mình trình bày:

Năm 2020, do có nhu cầu vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân xã CD, ông Nguyễn Bá D và bà Ngô Thị X đã đồng ý thế chấp tài sản quyền sử dụng diện tích 282,7m², tại thửa số 177, tờ bản đồ số 33, thuộc đội 10 (thôn CX), xã CD, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc. Giấy chứng nhận QSD đất số BS823969 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/6/2015, đứng tên hộ bà Ngô Thị X. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ bà X, hộ gia đình anh gồm có 04 thành viên gồm: Bố mẹ anh là ông Nguyễn Bá D và bà Ngô Thị X, các con là anh Nguyễn Văn Thắng, sinh năm 1983 (chết năm 2020) và anh là Nguyễn Bá Thái, sinh năm 1985.

Đối với khoản vay của bố mẹ anh, anh cùng anh trai là Nguyễn Văn Thắng đã có hợp đồng ủy quyền ngày 04/02/2016 đồng ý để cho ông D, bà X thế chấp quyền sử dụng diện tích đất như trên để vay vốn tại Ngân hàng, tổ chức tín dụng. Nên đối với việc ông D, bà X thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp cùng các văn bản nhận nợ tại Quỹ tín dụng nhân dân xã CD như thế nào thì anh không biết.

Đối với đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của Quỹ tín dụng nhân dân xã CD đề nghị xử lý tài sản bảo đảm. Anh không đồng ý vì theo điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp đã ký thì ông D, bà X chỉ thế chấp tài sản là ngôi nhà cấp IV, không có thỏa thuận thế chấp ngôi nhà 02 tầng của vợ chồng anh Thắng, chị Lựu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Bích Lựu vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng quá trình làm việc tại Tòa án trình bày:

Chị có mối quan hệ của con dâu của ông Nguyễn Bá D và bà Ngô Thị X và là vợ của anh Nguyễn Văn Thắng. Đối với thời điểm năm 2020, ông D, bà X vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân xã CD và sử dụng khoản vay của Quỹ tín dụng tín dụng như thế nào thì chị không biết.

Đối với tài sản trên thửa đất 282,7m² là ngôi nhà hai tầng xây dựng năm 2014 có diện tích khoảng 140m²/ sàn: toàn bộ số tiền vợ chồng chị bỏ ra xây dựng, không có liên quan đến ai cùng đóng góp xây dựng. Các tài sản khác trên đất bao gồm tường bao loan, cổng, sân gạch, cây hương đều là tài sản của vợ chồng chị xây. Trên đất chỉ có duy nhất tài sản của ông D, bà X xây dựng là ngôi nhà cấp IV có diện tích khoảng 15m² xây dựng năm 2015. Ông D, bà X cũng đã tuyên bố sang tên trên GCNQSDĐ cho vợ chồng anh, chị diện tích đất trên nhưng do GCNQSDĐ đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã CD nên chưa sang tên được cho vợ chồng chị.

Đối với việc anh Thắng có sử dụng số tiền 500.000.000đ ông D, bà X sử dụng vay tại Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ thì chị không biết. Anh Thắng cũng không có nói cho chị biết về việc sử dụng số tiền đã vay, chị cũng không có liên quan gì.

Đến năm 2020, anh Thắng chết, chị và 03 người con chung gồm Cháu Nguyễn Bá Tiệp, sinh năm 2004, cháu Nguyễn Bá Toàn, sinh năm 2017 và cháu Nguyễn Ngọc Trâm, sinh năm 2020 sinh sống trên ngôi nhà trên. Các con của anh, chị còn nhỏ không có công sức đóng góp gì trong khối tài sản chung của gia đình.

Nay Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ yêu cầu Tòa án buộc bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Bá D phải thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền nợ lãi và các khoản chi phí phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng thì chị không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu lý tài sản bảo đảm: Quan điểm của chị cũng không đồng ý với đề nghị của Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ về việc xử lý tài sản là ngôi nhà hai tầng thuộc quyền sở hữu của vợ chồng chị vì vợ chồng chị không có thể chấp ngôi nhà trên để đảm bảo khoản vay cho ông D, bà X.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, bị đơn là bà X và đại diện nguyên đơn đã xác nhận với nhau về khoản vay hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp và tài sản thế chấp. Tuy nhiên, Kiểm sát viên đề nghị thu thập thêm các tài liệu, chứng cứ như sau:

- Xác minh làm rõ tình trạng bệnh tật, nhận thức của bị đơn là ông D tại thời điểm giao kết hợp đồng tín dụng tháng 5/2020.

- Xác minh làm rõ tài sản trên đất thế chấp là của ai? Công việc, thu nhập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Bích Lựu.

- Xác minh làm rõ thửa đất số 178 tờ bản đồ 33 và tài sản trên đất là của vợ chồng anh Thắng, chị Lựu hay của vợ chồng anh Thái, chị Thu.

Kiểm sát viên đề nghị HĐXX căn cứ Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự, tạm ngừng phiên tòa để thu thập, xác minh các tài liệu nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ khởi kiện ông D, bà X về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Bị đơn có hộ khẩu thường trú và cư trú tại:

xã CĐ, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo các quy định tại các Điều 28, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện VT.

Bị đơn là ông Nguyễn Bá D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Bích Lựu, anh Nguyễn Bá Thái đã được Tòa án triệu tập, thông báo hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Nguyễn Bá D vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, mặc dù đã được thông báo, triệu tập hợp lệ. Do vậy, việc ông vắng mặt là tự mình từ bỏ các quyền và nghĩa vụ tố tụng. HĐXX căn cứ lời trình bày của bà X (vợ ông D) và các ý kiến của các đương sự khác, các tài liệu chứng cứ thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm.

- Xác minh làm rõ tình trạng bệnh tật của ông D tại thời điểm giao kết hợp đồng tín dụng tháng 5/2020: Theo hồ sơ và kết quả xác minh có trong hồ sơ vụ án (UBND xã CĐ; Trạm Y tế xã CĐ; Văn phòng công chứng Minh An) thể hiện:

Ông D bị bệnh động kinh, phải điều trị năm 2010 tại Bệnh viện tâm thần tỉnh Vĩnh Phúc. Từ năm 2010 đến 2016 ông D về điều trị ngoại trú tại địa phương, hàng tháng được kiểm tra và cấp phát thuốc miễn phí tại Trạm y tế xã CĐ, huyện VT. Từ năm 2016 đến nay, ông D không điều trị tại cơ sở y tế nào, hàng tháng vẫn được cấp phát thuốc bởi Trạm y tế xã CĐ; tình trạng bệnh tiến triển tốt, dấu hiệu động kinh giảm, hợp tác khi thăm khám; giao tiếp bình thường.

Tại địa phương không có biểu hiện của bệnh tâm thần, giao tiếp bình thường, không đi lang thang, nhận thức tốt.

Quá trình giao kết hợp đồng, làm việc với công chứng viên: Hoàn toàn khỏe mạnh, nhận thức hành vi đầy đủ.

Từ năm 2016 đến nay, ông D không đi điều trị tại cơ sở y tế nào. Vợ ông D là bà X xác nhận khi giao kết hợp đồng thì ông D là người ký vào các trang của hợp đồng. Tòa án cũng đã yêu cầu, nhưng bà X không đề nghị thực hiện giám định sức khỏe, tâm thần của ông D.

Do vậy, quan điểm của Kiểm sát viên về việc xác minh tình trạng bệnh tật của ông D là không có cơ sở: Bởi Tòa án đã xác minh đầy đủ tại các cơ quan liên quan (UBND xã CĐ; Trạm Y tế xã CĐ; Văn phòng công chứng Minh An); việc ông D hiện không điều trị tại cơ sở y tế nào nên không có căn cứ để thực hiện việc xác minh thêm.

- Xác minh tài sản trên thửa đất số 177 tờ bản đồ 33 có phải là của vợ chồng anh Thắng, chị Lựu hay không? Xác minh thu nhập, công việc của chị Lựu, anh Thắng: Tòa án đã nhiều lần yêu cầu chị Lựu cung cấp các tài liệu để

chứng minh tài sản (ngôi nhà 02 tầng) trên đất là của vợ chồng chị, nhưng chị Lựu không thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm: Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định ngôi nhà 02 tầng nêu trên là tài sản của chị Lựu, anh Thắng, được xây dựng từ những năm 2015; các bên cũng không có tranh chấp về tài sản trên đất thế chấp; và tài sản trên dù có là của vợ chồng anh Thắng, chị Lựu thì năm 2020 ông D và bà X đã thế chấp thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất để vay vốn ngân hàng. Nên việc giải quyết vụ án thực hiện theo án lệ số 11/2017/AL.

Từ đó, HĐXX thấy không cần thiết phải xác minh nội dung này.

- Xác minh làm rõ thửa đất số 178 tờ bản đồ 33 là của ai: HĐXX thấy rằng, thửa đất nêu trên hiện đứng tên anh Nguyễn Bá Thái và chị Hoàng Thị Thu (thể hiện trên bản đồ VN 2000), nằm liền kề với thửa đất số 177 (thửa đất đang thế chấp). Các bên đương sự không tranh chấp về đất, tài sản trên đất, thửa đất lại không liên quan gì đến thửa đất đang thế chấp, hơn nữa thửa đất này dù là của ai thì cũng không liên quan đến vụ án.

3. Về nội dung vụ án:

3.1 Về hợp đồng tín dụng và số tiền trả: Giữa nguyên đơn và bị đơn là bà X xác nhận với nhau về việc giao kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, số tiền vay, số tiền chưa trả, cụ thể như sau: Ngày 17/3/2020 ông D, bà X (là vợ chồng) có ký hợp đồng tín dụng số 1009320/HĐTD với nội dung: ông D, bà X vay của Quỹ tín dụng xã CĐ số tiền 500.000.000đ để làm nhà ở, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất 10,95%/01 tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; ngày trả lãi vào 17 hàng tháng.

Các bên cũng xác nhận việc ông D, bà X đã nhận được đủ số tiền gốc là 500.000.000đ và trả tiền lãi được số tiền 24.725.000đ, được giảm lãi do dịch covid – 19 là 452.100đ. Tính đến hết ngày 14/7/2023 ông D, bà X còn nợ Quỹ tín dụng xã CĐ số tiền gốc: 500.000.000 đồng, nợ lãi: 219.683.200 đồng (lãi trong hạn 56.850.000đ, lãi quá hạn 187.875.000đ). Tổng cộng: 719.683.200 đồng.

Tuy nhiên, các bên không thỏa thuận được về thời hạn trả nợ, theo đó Quỹ tín dụng yêu cầu ông bà D X phải liên đới trả toàn bộ khoản nợ; ông bà D X lại muốn được trả dần và yêu cầu miễn giảm tiền lãi cho ông bà.

Xét việc ông bà D X vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng tới quyền lợi, việc thu hồi vốn của Quỹ tín dụng. Cần buộc ông bà phải liên đới thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Quỹ tín dụng.

Các bên cũng xác nhận việc từ ngày 15/7/2023 áp dụng mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã giao kết là 16,425%/01 năm là phù hợp, nên HĐXX chấp nhận.

3.2. Về nội dung liên quan đến miễn giảm số tiền lãi: Tại phiên tòa bà X xin được miễn toàn bộ số tiền lãi; Quỹ tín dụng xác định việc miễn giảm lãi phải theo quy định, quy chế hoạt động của tổ chức tín dụng, nếu ông bà D X lâm vào tình trạng

khó khăn đặc biệt vì lý do khách quan, bất khả kháng thì Quỹ tín dụng sẽ làm hồ sơ, trình cấp trên xét miễn giảm lãi cho ông bà, nhưng nó phải thực hiện theo đúng quy trình tại giai đoạn thi hành án.

Do vậy, HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án, các bên có thể thực hiện các nội dung này trong các giai đoạn tố tụng tiếp theo.

4. Về hợp đồng thế chấp: Giấy chứng nhận QSD đất số BS823969 diện tích bằng 282,7m², tại thửa số 177, tờ bản đồ số 33, tại thôn CX, xã CĐ, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc; 01 nhà cấp 04, diện tích khoảng 150m² và toàn bộ tài sản công trình xây dựng khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/6/2015, đứng tên hộ bà Ngô Thị X. Tài sản nêu trên đã thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ theo Hợp đồng thế chấp số 1008019/HĐTC/2019, ngày 8/3/2019 tại Văn phòng công chứng Minh An, khu 3, thị trấn VT, - huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc. Số công chứng 328, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HDGD.

Xét thấy hợp đồng thế chấp này được lập thành văn bản, đã được công chứng theo quy định, các chủ thể tham gia ký hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện về nội dung và hình thức đều hợp pháp nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định.

Trường hợp ông D, bà X vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Quỹ tín dụng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

4.1 Đối với quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Bích Lựu, anh Nguyễn Bá Thái:

- Các anh chị cho rằng khi giao kết hợp đồng thế chấp thì Quỹ tín dụng chỉ xác định tài sản trên đất là ngôi nhà cấp IV, trong khi thực tế tài sản là ngôi nhà 02 tầng nên các anh chị không đồng ý xử lý tài sản bảo đảm.

- Các anh chị cho rằng ngôi nhà 02 tầng nêu trên là của vợ chồng anh Thắng, chị Lựu, nên ông D và bà X sử dụng để thế chấp vay vốn là không đúng, các anh chị không đồng ý xử lý tài sản bảo đảm.

HĐXX thấy rằng: Tại hợp đồng thế chấp số 1008019/HĐTC/2019, ngày 8/3/2019 tại Văn phòng công chứng Minh An, khu 3, thị trấn VT, - huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc. Số công chứng 328, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HDGD xác định: "... tài sản thế chấp là ngôi nhà cấp IV diện tích xây dựng khoảng 150m² và toàn bộ tài sản, công trình xây dựng gắn liền với đất ...", có nghĩa toàn bộ tài sản trên thửa đất nêu trên đều thuộc về tài sản thế chấp; hơn nữa việc mô tả ngôi nhà 02 tầng là nhà cấp IV cũng phù hợp với thuật ngữ về nhà ở, công trình xây dựng; diện tích ngôi nhà thế chấp cũng phù hợp với kết quả thẩm định khi giải quyết vụ án.

Việc ngôi nhà 02 tầng trên đất là tài sản của anh Thắng, chị Lựu: Theo án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017, có căn cứ xác định: Mặc dù bà X, anh Thái, chị Lựu đều xác định ngôi nhà 02 tầng là tài sản của vợ chồng anh Thắng, chị Lựu; nhưng bà X cũng xác định đã thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 177 tờ bản đồ

33 để thế chấp vay vốn; tại phiên tòa bà X và Quỹ tín dụng cũng xác định sẽ xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để Quỹ tín dụng thu hồi khoản nợ.

Do vậy, việc chị Lựu, anh Thái không đồng ý xử lý tài sản bảo đảm là không có căn cứ chấp nhận.

Trường hợp này, ngôi nhà 02 tầng thuộc quyền sở hữu của mình và chồng là anh Nguyễn Văn Thắng, nên chị Lựu và những người thừa kế có quyền yêu cầu ưu tiên mua lại tại giai đoạn thi hành án hoặc theo thỏa thuận của các bên đương sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Bá D và bà Ngô Thị X phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng hiện ông bà đã trên 60 tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên HĐXX miễn án phí sơ thẩm cho ông D, bà X.

Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ không phải chịu án phí, hoàn trả Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

6. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã nộp tạm ứng tiền chi phí thẩm định, đo đạc tài sản thế chấp. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án nên HĐXX không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 317, Điều 318, Điều 280, Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng 2010. Điều 26 Luật thi hành án dân sự. Án lệ số 11/2017/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ về việc buộc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm.

1. Buộc ông Nguyễn Bá D và bà Ngô Thị X phải liên đới thanh toán, trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ số tiền 719.683.200 đồng (trong đó nợ gốc là 500.000.000 đồng; nợ lãi: 219.683.200 đồng; số liệu tính đến hết ngày 14/7/2023) và toàn bộ số tiền lãi phát sinh từ ngày 15/7/2023.

Từ ngày 15/7/2023, buộc bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Bá D phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ khoản tiền lãi, lãi suất là 16,425%/01 năm/dư nợ gốc chưa thanh toán, cho đến ngày bà X, ông D thanh toán hết nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ.

2. Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn bá D và bà Ngô Thị X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quyết định nêu trên thì Quỹ tín dụng nhân dân xã CĐ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Tài sản bảo đảm là: thửa số 177, tờ bản đồ số 33, diện tích 282,7m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn CX, xã CĐ, huyện VT, tỉnh Vĩnh Phúc; GCNQSDĐ số BS823969 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 22/6/2015, đứng tên hộ bà Ngô Thị X.

Chị Nguyễn Thị Lựu và các đương sự (thừa kế tài sản của anh Nguyễn Văn Thắng) được quyền ưu tiên mua lại tài sản là thửa số 177, tờ bản đồ số 33, diện tích 282,7m² và tài sản gắn liền với đất tại giai đoạn thi hành án hoặc theo thỏa thuận của các đương sự khi xử lý tài sản bảo đảm. Nếu chị Lựu và những người thừa kế của anh Thắng không mua lại thì khi xử lý tài sản bảo đảm phải trả cho chị Lựu và những người thừa kế của anh Thắng giá trị bằng tiền đối với ngôi nhà 02 tầng có diện tích 138m² trên thửa đất nêu trên.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ, ông D, bà X phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Quỹ tín dụng nhân dân xã CD đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

4. Về án phí: Miễn án phí sơ thẩm cho ông Nguyễn Bá D bà và Ngô Thị X.

Hoàn trả Quỹ tín dụng nhân dân xã CD số tiền 15.512.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0005869 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VT.

5. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND huyện VT;
- Chi cục THADS huyện VT;
- UBND xã CD (niêm yết);
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: Hồ sơ vụ án + Văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thành Công

