

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN V
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 01/2020/KDTM- ST

Ngày: 25 - 8 - 2020

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN V, TỈNH THÁI BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Đức Hiền.

Bà Nguyễn Thị Nhiều.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Liên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 25/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 02/2019/TLST-KDTM ngày 28/8/2019 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST-KDTM ngày 15/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2020/QĐST-KDTM ngày 05/8/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam; địa chỉ trụ sở: Số XXX Trần Hưng Đạo, quận H, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T, Chủ tịch HĐQT; người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Minh Ph, Phó Giám đốc, bà Nguyễn Thị Minh Ph, Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam chi nhánh Thái Bình, địa chỉ tại Số XXX, phố Hai Bà Trưng, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình (văn bản ủy quyền số 907/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16/11/2018). (có mặt)

- *Bị đơn*: Chị **Nguyễn Thị Mai Ch**, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình. (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông **Nguyễn Hữu B2**, sinh năm 1944 và bà **Trần Thị C**, sinh năm 1943; địa chỉ: Thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình; là bố mẹ đẻ của chị Ch; Ông B2 là người đại diện theo ủy quyền của bà C theo Giấy ủy quyền đề ngày 20 tháng 9 năm 2019. (ông B2, bà C có mặt)

2. **Các thành viên Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình**: Ông Nguyễn Hữu G, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn T, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình; ông Nguyễn Hữu X, sinh năm 1954; ông Nguyễn Hữu Tr, sinh năm 1964; ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1967; bà Phạm Thị L, sinh năm 1958; ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1965; ông Nguyễn Hữu Kh, sinh năm 1955; bà Trịnh Thị B, sinh năm 1949; ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1966; đều cư trú tại: Thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình. (đều vắng mặt có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** *Tại đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 8 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng) trình bày:***

Chị Nguyễn Thị Mai Ch có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2018-HĐCVHM/NHCT360 ngày 17/01/2019. Số tiền cho vay 400.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức từ ngày 17/01/2019 đến hết ngày 17/01/2020. Lãi suất trong hạn tại thời điểm cho vay 10%/năm. Thời hạn điều chỉnh lãi suất 01 tháng/lần. Lãi suất phạt nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng lương thực thực phẩm. Ngày 17/01/2019 Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho chị Ch. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là nhà, đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình, diện tích 1.566m², trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 1.166m² và tài sản gắn liền với đất gồm nhà mái bằng một tầng cấp 4 diện tích xây dựng 80m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 521738, số vào sổ cấp GCN “CH”000.21 do UBND huyện V, tỉnh Thái Bình cấp ngày 20/10/2014 mang tên

ông Nguyễn Hữu B2, bà Trần Thị C, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/HĐTC ngày 04/7/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2018/VBSĐBS/NHCT360 ngày 14/01/2019. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Ch đã trả cho Ngân hàng được tổng số tiền 45.367.884 đồng, trong đó nợ gốc 37.000.000 đồng, nợ lãi 8.367.884 đồng. Từ ngày 25/4/2019 chị Ch đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi và khoản nợ của chị Ch chuyển sang nợ quá hạn từ thời điểm trên. Về phía Ngân hàng đã nhiều lần gặp gỡ trực tiếp cũng như thông báo bằng văn bản yêu cầu chị Ch thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng chị Ch không chấp hành, như vậy, chị Ch đã vi phạm hợp đồng tín dụng, vi phạm cam kết trả nợ và không hợp tác với Ngân hàng trong việc xử lý nợ. Nay, về phía Ngân hàng không chấp nhận bất kỳ một phương án nào mà chị Ch và ông B2, bà C đã đưa ra, Ngân hàng đề nghị Tòa án: Buộc chị Ch phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, số tiền lãi phạt quá hạn theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2018-HĐCVHM/NHCT360 ngày 17/01/2019 đến khi thanh toán xong khoản nợ, số tiền tạm tính đến ngày 25/8/2020 là 424.810.166 đồng, trong đó nợ gốc là 363.000.000 đồng, nợ lãi là 61.810.166 đồng (trong đó nợ lãi cộng dồn 51.020.157 đồng, lãi phạt cộng dồn 10.790.009 đồng). Trường hợp chị Ch không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2018-HĐCVHM/NHCT360 ngày 17/01/2019 thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thi hành án tiến hành kê biên, bán toàn bộ quyền sử dụng đất 1.566m² mang tên ông B2, bà C và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, số tiền là 2.000.000 đồng, Ngân hàng đã nộp, đề nghị Tòa án buộc chị Ch phải hoàn trả lại cho Ngân hàng.

**** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Nguyễn Thị Mai Ch trình bày:***

Ngày 17/01/2019 chị và Ngân hàng ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2018-HĐCVHM/NHCT360, có biện pháp bảo đảm là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất mang tên bố mẹ đẻ chị là ông Nguyễn Hữu B2 và bà Trần Thị C tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình. Sau khi ký kết hợp đồng, ngày 17/01/2019 Ngân hàng đã giải ngân đủ cho chị số tiền vay là 400.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng do kinh doanh bị thua lỗ, không có khả năng trả nợ nên chị đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng và khoản nợ của chị đã chuyển sang nợ quá hạn. Kể từ thời điểm vay đến thời điểm hiện tại, chị đã trả cho Ngân hàng được tổng số tiền 45.367.884 đồng, trong đó nợ gốc 37.000.000 đồng, nợ lãi 8.367.884 đồng. Hiện chị còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 363.000.000 đồng và nợ lãi chót theo số liệu Ngân hàng đã cung cấp. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, do chị đang gặp khó khăn về kinh tế, do đó chị đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho chị được trả nợ dần, nếu Ngân hàng không chấp nhận, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

**** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Hữu B2 và bà Trần Thị C trình bày:***

Ông bà thừa nhận có ký Hợp đồng thế chấp nhà, đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 521738, số vào sổ cấp GCN “CH”000.21 do UBND huyện V, tỉnh Thái Bình cấp ngày 20/10/2014 để đảm bảo cho khoản vay của chị Nguyễn Thị Mai Ch tại Ngân hàng. Quá trình ký kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên thì trên đất có một ngôi nhà mái bằng diện tích 80m². Tuy nhiên trên thực tế ngoài ngôi nhà mái bằng trên, tài sản trên đất ở còn có 01 nhà thờ diện tích sử dụng khoảng 60m² và một số công trình khác như nhà phụ, bể nước, chuồng chăn nuôi, cây cối. Nhà thờ trên được sử dụng làm nơi thờ cúng của Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình do ông B2 là Chi trưởng, nhà thờ được xây dựng và hoàn thiện vào năm 2010. Trước đó, ông bà có nói sẽ hiến đất cho Chi họ để xây dựng nhà thờ nhưng ông bà chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản, không làm thủ tục tách đất tại cơ quan có thẩm quyền. Tiền xây dựng nhà thờ chủ yếu là do ông bà bỏ ra, khi xây, ông bà có nói sẽ thu tiền theo suất đình nhưng mức đóng theo suất đình là bao nhiêu, ai đã đóng góp, ai chưa đóng góp, tổng số tiền xây dựng hết bao nhiêu

do ông bà không ghi chép, mặt khác do thời gian đã lâu nên ông bà không nhớ. Khi ký kết hợp đồng thế chấp, ông bà nghĩ đã tách đất cho Chi họ để xây dựng nhà thờ nên ông bà không kê khai. Nhà thờ trên hiện ông bà đang quản lý và sử dụng ổn định. Đối với việc vay nợ của chị Ch, do chị Ch gặp khó khăn về kinh tế, bị vỡ nợ nên chị Ch đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho chị Ch được trả nợ dần. Trường hợp Ngân hàng không đồng ý, chị Ch không trả được nợ, phải xử lý tài sản là đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình để thu hồi nợ, ông bà chấp nhận. Tuy nhiên, ông bà đề nghị Tòa án xem xét, đối với nhà chính cùng công trình phụ là nơi ở chính của ông bà, đối với nhà thờ là nơi thờ cúng của cả Chi họ, do đó Tòa án cần xem xét giải quyết làm sao để đảm bảo quyền lợi cho ông bà và cho cả Chi họ, còn đối với một số công trình khác như nhà phụ, bể nước, chuồng chăn nuôi, cây cối, hiện đều đã xuống cấp, không còn giá trị sử dụng nên ông bà không có ý kiến đề nghị gì.

**** Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, các thành viên Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình đều thống nhất trình bày:***

Ông B2 là Chi trưởng của Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình. Năm 2009, ông B2 bà C có nói sẽ hiến đất cho Chi họ để xây dựng nhà thờ nhưng ông bà chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản, không làm thủ tục tách đất tại cơ quan có thẩm quyền. Sau đó, nhà thờ đã được xây dựng và hoàn thiện vào năm 2010. Chi phí xây dựng nhà thờ Chi họ chủ yếu do ông B2, bà C đứng lên lo liệu, quán xuyến, đối với các thành viên trong Chi họ ngoài việc đóng góp tiền theo suất đình còn đóng góp ngày công lao động nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ số tiền đã đóng góp theo suất đình là bao nhiêu và cũng không biết tổng chi phí xây dựng cụ thể như thế nào. Việc ông B2, bà C thế chấp đất, tài sản trên đất để đảm bảo cho khoản vay của chị Ch tại Ngân hàng, thời điểm đó các thành viên trong Chi họ không biết, tuy nhiên, nhà thờ Chi họ được xây dựng trên phần đất của ông B2, bà C, phần liên quan đến nhà thờ vẫn phải do ông B2, bà C quyết định là chính nên Chi họ đồng ý với Hợp đồng

thế chấp của ông B2, bà C đã ký kết với ngân hàng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, các thành viên Chi họ có ý kiến như sau: Việc xây dựng nhà thờ Chi họ do ông B2, bà C đứng ra lo liệu, chi trả là chính, các thành viên trong Chi họ có đóng góp tiền theo suất đình, có đóng góp ngày công lao động nhưng những đóng góp đó xuất phát từ cái tâm, do đó, các thành viên trong Chi họ không yêu cầu ông B2, bà C phải trả lại tiền hay giá trị tương đương với công sức đã bỏ ra. Các thành viên trong Chi họ không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trong trường hợp chị Ch không trả nợ được cho Ngân hàng, phải xử lý tài sản ông B2, bà C đã thế chấp trong đó có nhà thờ Chi họ, các thành viên Chi họ không có ý kiến, đề nghị gì, chỉ đề nghị Tòa án xem xét, tạo điều kiện cho Chi họ được mua lại nhà thờ và phần đất đã xây dựng nhà thờ để Chi họ có nơi thờ cúng tổ tiên, dòng tộc.

**** Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đề ngày 18 tháng 10 năm 2019 thể hiện:***

Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình có diện tích 1.566m², trong đó diện tích đất ở 400m², diện tích đất trồng cây lâu năm 1.166m². Tài sản trên đất có 01 nhà mái bằng 01 tầng, xây gạch đỏ, tường xây 20, đã bị bong tróc, diện tích sử dụng 58,32m² và 01 công trình phụ mái bằng, diện tích sử dụng 23,04m², xây gạch đỏ, tường 20, toàn bộ nằm trên diện tích đất 81.36m² (nhà chính và công trình phụ); 01 nhà thờ, xây tường 20, lợp mái ngói chỉ đỏ, diện tích sử dụng 46,97m², xây dựng trên diện tích đất 46,97m²; 01 nhà mái bằng 01 tầng, lợp mái proximăng, diện tích sử dụng 25m², trên diện tích đất 25m² (nhà phụ); và một số công trình khác gồm 01 chuồng chăn nuôi diện tích 15,4m², 02 bể nước và một số cây cối khác. Toàn bộ đất, tài sản trên đất thể hiện tại sơ đồ hiện trạng.

**** Ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

Về thủ tục 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, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện kiểm sát không có yêu cầu, kiến nghị gì. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào Điều 325, Điều 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 90, 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Án lệ số 11/2017/AL do Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao công bố; Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao; Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc chị Nguyễn Thị Mai Ch phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình, có nhà thờ của Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình, các thành viên của Chi họ X được quyền ưu tiên mua lại nhà thờ và phần đất đã xây dựng nhà thờ nếu có nhu cầu. Chị Nguyễn Thị Mai Ch phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Đây là vụ án phát sinh từ hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng với chị Nguyễn Thị Mai Ch, các bên đều có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện V, tỉnh Thái Bình, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp kinh doanh thương mại, loại tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình.

[1.2] Các thành viên Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án trong trường hợp vắng mặt các thành viên Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc chị Nguyễn Thị Mai Ch phải thanh toán trả tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng hai bên đã ký kết đến khi thanh toán xong khoản nợ, thấy: Hợp đồng tín dụng số 01/2018-HĐCVHM/NHCT360 ngày 17/01/2019 giữa Ngân hàng và chị Nguyễn Thị Mai Ch được ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết hợp đồng là người đủ năng lực hành vi dân sự, đủ thẩm quyền ký kết theo quy định của pháp luật, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, do đó hợp đồng trên là hợp pháp. Sau khi ký kết hợp đồng, ngày 17/01/2019, Ngân hàng đã giải ngân cho chị Ch đủ số tiền vay là 400.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 25/4/2019 chị Ch vi phạm nghĩa vụ trả nợ và khoản nợ của chị chuyển sang nợ quá hạn từ thời điểm trên. Kể từ thời điểm vay cho đến thời điểm hiện tại, chị Ch đã thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền 45.367.884 đồng, trong đó nợ gốc 37.000.000 đồng, nợ lãi 8.367.884 đồng. Tính đến hết ngày 25/8/2020 chị Ch còn nợ Ngân hàng số tiền 424.810.166 đồng, trong đó nợ gốc 363.000.000 đồng, nợ lãi 61.810.166 đồng (trong đó nợ lãi cộng dồn 51.020.157 đồng, lãi phạt cộng dồn 10.790.009 đồng). Theo quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự và thỏa thuận tại hợp đồng hai bên đã ký kết thì chị Ch đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ do đó đề nghị của Ngân hàng về việc yêu cầu chị Ch phải trả tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng hai bên đã ký kết đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có cơ sở, căn cứ vào Điều 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự, Điều 90, 91 Luật Các Tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay trong trường hợp chị Nguyễn Thị Mai Ch không thanh toán được nợ gốc, nợ lãi trên, thấy:

[2.2.1] Để đảm bảo cho khoản vay của chị Nguyễn Thị Mai Ch theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2018-HĐCVHM/NHCT360 ngày 17/01/2019, ông Nguyễn Hữu B2, bà Trần Thị C đã ký Hợp đồng thế chấp số 01/2017/HĐTC ngày 04/7/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2018/VBSĐBS/NHCT360 ngày 14/01/2019 để thế chấp tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình thuộc

quyền sở hữu và sử dụng của ông B2, bà C cho Ngân hàng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, các bên đều có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng thế chấp và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp đều được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 521738, số vào sổ cấp GCN “CH”000.21 do UBND huyện V, tỉnh Thái Bình cấp ngày 20/10/2014, thì nhà, đất tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình có diện tích 1.566m², trong đó diện tích đất ở 400m², diện tích đất trồng cây lâu năm 1.166m²; diện tích nhà ở 80m², kết cấu nhà mái bằng, cấp 4, 01 tầng. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định ngày 18 tháng 10 năm 2019 cho thấy, đối với tài sản trên đất ngoài 01 ngôi nhà chính và công trình phụ đã được đăng ký quyền sở hữu thì trên đất còn có 01 nhà thờ của Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V tỉnh Thái Bình và một số công trình khác thuộc quyền sở hữu của ông B2, bà C. Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, khi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng đã biết trên diện tích đất thế chấp ngoài căn nhà 01 tầng đã được đăng ký sở hữu còn có nhà thờ và một số công trình khác trên đất chưa đăng ký sở hữu nhưng Ngân hàng chỉ định giá quyền sử dụng đất và căn nhà đã đăng ký sở hữu mà không thu thập thông tin, tài liệu để xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu của nhà thờ và những công trình khác trên đất là thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Trong vụ án này, khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên thế chấp (ông B2, bà C) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) đều biết rõ thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông B2, bà C và ngoài căn nhà 01 tầng đã được đăng ký quyền sở hữu thì trên đất còn có 01 nhà

thờ và một số công trình khác trên đất chưa được đăng ký quyền sở hữu nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất và căn nhà 01 tầng gắn liền với đất. Việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên dù trên đất có tài sản gắn liền với đất không thuộc sở hữu của ông B2, bà C thì hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực pháp luật. Do vậy yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất trong trường hợp chị Ch không thanh toán nợ gốc và nợ lãi là có căn cứ, phù hợp pháp luật, Hội đồng xét xử cần chấp nhận. Trên diện tích đất mà ông B2, bà C thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản nợ của chị Ch còn có nhà thờ Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình. Các thành viên trong Chi họ và ông B2, bà C đều xác định nhà thờ được xây dựng từ năm 2010, toàn bộ chi phí xây dựng do ông B2, bà C đứng ra lo liệu là chính, các thành viên trong Chi họ có đóng góp tiền theo suất đình và đóng góp ngày công lao động, tuy nhiên, các bên đều không có yêu cầu, đề nghị gì và từ khi xây dựng xong đến nay, nhà thờ được sử dụng là nơi thờ cúng của cả Chi họ, do đó, cần xác định đây là tài sản chung của ông B2, bà C và Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu. Theo Án lệ số 11/2017/AL do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công bố *“Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua”*. Trong vụ án này, trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình, có nhà thờ của Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình, cần dành cho ông B2, bà C và các thành viên Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu được quyền ưu tiên mua lại nhà thờ và phần đất đã xây dựng nhà thờ nếu có nhu cầu là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, vì vậy, bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn, số tiền cụ thể

là 20.000.000 đồng + [(424.810.166 - 400.000.000 đồng) x 4%] = 20.992.000 đồng (sau khi làm tròn số) và phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 288, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 325, Điều 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 90, 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Án lệ số 11/2017/AL do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công bố; Điều 8 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Mai Ch phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2018-HĐCVHM/NHCT360 ngày 17/01/2019 hai bên đã ký kết. Tổng dư nợ tạm tính đến ngày 25/8/2020 là 424.810.166 đồng (bốn trăm hai mươi bốn triệu tám trăm mười nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc là 363.000.000 đồng, nợ lãi là 61.810.166 đồng (bao gồm nợ lãi cộng dồn 51.020.157 đồng, lãi phạt cộng dồn 10.790.009 đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, chị Nguyễn Thị Mai Ch còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng

Thương mại Cổ phần C Việt Nam thì lãi suất mà chị Nguyễn Thị Mai Ch vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu chị Nguyễn Thị Mai Ch không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thi hành án dân sự tiến hành kê biên, bán tài sản bảo đảm cho khoản vay trên để thu hồi nợ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam, gồm: Quyền sử dụng đất 1.566m² mang tên ông Nguyễn Hữu B2 và bà Trần Thị C và tài sản trên đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình. (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản trên đất kèm theo).

4. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình, có nhà thờ Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh Thái Bình, ông B2, bà C và các thành viên Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu được quyền ưu tiên mua lại nhà thờ và phần đất đã xây dựng nhà thờ nếu có nhu cầu.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

5.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0003547 ngày 22 tháng 8 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Thái Bình.

5.2. Buộc chị Nguyễn Thị Mai Ch phải chịu 20.992.000 đồng (hai mươi triệu chín trăm chín mươi hai nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

6. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam, chị Nguyễn Thị Mai Ch, ông Nguyễn Hữu B2 và bà Trần Thị C có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 25 tháng 8 năm 2020). Các thành viên của Chi họ X dòng họ Nguyễn Hữu tại thôn B, xã B1, huyện V, tỉnh

Thái Bình gồm ông Nguyễn Hữu G, ông Nguyễn Hữu X, ông Nguyễn Hữu Tr, ông Nguyễn Hữu D, bà Phạm Thị L, ông Nguyễn Hữu K, ông Nguyễn Hữu Kh, bà Trịnh Thị B, ông Nguyễn Hữu Th có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Thái Bình
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Thùy Dương

