TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG** TỈNH HẢI DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2021/DS - ST
Ngày: 09/7/2021
"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và quan hệ bảo lãnh".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG-TỈNH HẢI DƯƠNG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà*: Bà **Phạm Thị Thu**.

- *Các Hội thẩm nhân dân*: Bà **Ngô Thị Thời**; Bà **Vũ Thị Khuôn**.

- *Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà*: Bà **Nguyễn Thị Quỳnh Anh** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:* Bà **Lê Thị Thu Thanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2020/TLST-DS ngày 26/11/2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, quan hệ bảo lãnh theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 5 năm 2021, thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 01/TB – TA ngày 31/5/2021, thông báo mở lại phiên tòa số 01/TB – TA ngày 14/6/2021; Quyết định Hoãn phiên tòa số 35/2021/QĐST – DS ngày 18/6/2021, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP G (Viết tắt là: GBank).

Địa chỉ: 25 Bis NTM, Quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc A - Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn G - Chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm xử lý nợ Miền Bắc. (Theo quyết định ủy quyền số 697/2020/QĐ – TGĐ ngày 04/4/2020 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP G)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tuấn G:

Ông Hà Ngọc Q – PPT KHCN – GBank chi nhánh Hải Dương. (có mặt).

Ông Vũ Văn P- Chuyên viên QHKH GBank Hải Dương. (Vắng mặt).

Ông Phan Lạc M – Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ Miền Bắc - GBank. (Vắng mặt)

Ông Đỗ Đức B - Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ Miền Bắc - GBank. (có mặt).

(Theo giấy ủy quyền số 616/2020/TTXLNMB ngày 28/9/2020 và số 078/2021/TTXLNMB ngày 20/5/2021).

- ***Bị đơn***: Anh Đoàn Văn T, sinh năm 1970. (Vắng mặt).

Chị Lê Phương N, sinh năm 1975. (Vắng mặt).

Đều ĐKHKTT; Trú tại: Khu V, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Chị Lê Phương N, sinh năm 1975. (Vắng mặt).

ĐKHKTT; Trú tại: Khu V, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

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

Ông Lê Văn C, sinh năm 1942; Bà Chu Thị V, sinh năm 1944

Đều ĐKHKTT; Trú tại: Khu dân cư K, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. (Đều vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà V: Chị Lê Phương N, sinh năm 1975; ĐKHKTT; Trú tại: Khu V, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn yêu cầu bổ sung, bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP G (gọi tắt là GBank) trình bày:

GBank - Chi nhánh Hải Dương và anh Đoàn Văn T, chị Lê Phương N đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0092/2014/HĐTDHM - CN ngày 25/6/2014, theo hợp đồng tín dụng hạn mức GBank cho anh T, chị N vay không vượt quá 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng); Mục đích vay vốn: Bổ sung Vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng; Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng:12 tháng (từ 25/6/2014 đến hết ngày 25/6/2015). Theo các khế ước nhận nợ đã ký kết thể hiện GBank đã giải ngân cho anh T, chị N tổng số tiền là:1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), cụ thể: Khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN- 03 ngày 17/12/2014 số tiền 600.000.000đ; Khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN- 04 ngày 23/12/2014 số tiền 500.000.000đ; Khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN- 05 ngày 25/12/2014 số tiền 400.000.000đ. Theo các khế ước nhận nợ thì lãi suất cho vay trong hạn là 11%/năm; Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất trên sẽ cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay và điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức quy định của ngân hàng. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. **Về thời hạn vay**: thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng, kể từ ngày 25/6/2014 đến ngày 25/6/2015. **Phương thức trả nợ**: Kỳ hạn trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM – CN/KUNN- 03 ngày 17/12/2014 số tiền 600.000.000đ là ngày 17/6/2015; kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 10 của tháng; ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 10/01/2015. Kỳ hạn trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM – CN/KUNN- 04 ngày 23/12/2014 số tiền

500.000.000đ là ngày 23/6/2015; kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 10 của tháng; ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 10/01/2015. Kỳ hạn trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM – CN/KUNN- 05 ngày 25/12/2014 số tiền 400.000.000đ là ngày 25/6/2015; kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 10 của tháng. Ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 10/01/2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.500.000.000đ anh T, chị N bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của chị Vương Thị H số tiền 1.000.000.000đ (một lần 400.000.000đ; một lần 600.000.000đ) và tài khoản của anh Lê Văn H số tiền 500.000.000đ). Việc chuyển khoản vào các tài khoản trên để anh chị thanh toán tiền mua hàng hóa là vật liệu xây dựng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên của anh T, chị N bên thứ ba là ông Lê Văn C và bà Chu Thị V là bố mẹ đẻ của chị N đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ Bảo lãnh với nội dung cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho anh T, chị N và đồng ý thế chấp toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn K, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay thuộc Khu dân cư K, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 412969, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H626 do UBND huyện N cấp ngày 16/01/2007 mang tên ông Lê Văn C và bà Chu Thị V thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ 03, diện tích 651m2, hình thức sử dụng riêng 651m2; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ Bảo lãnh số 0092/2014/HĐTC ngày 25/6/2014 ký giữa ngân hàng – ông C, bà V và anh T, chị N. Việc thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ Bảo lãnh là hoàn toàn do ý chí tự nguyện của bên thứ ba có tài sản bảo đảm, đã được các bên có tài sản bảo đảm làm đầy đủ các thủ tục thế chấp theo quy định của pháp luật như giao kết hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ Bảo lãnh được công chứng tại Văn phòng công chứng BM, thành phố H. Tài sản đã được đăng ký giao dịch tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương ngày 26/6/2014 trước khi anh T, chị N nhận tiền vay.

Toàn bộ tài sản thế chấp trên, phía Ngân hàng vẫn thường xuyên kiểm tra, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì ông C, bà V đang làm nhà ở riêng lẻ, nhà cấp 3, kết cấu tường chịu lực bê tông cốt thép; diện tích xây dựng 120m2; diện tích sàn 360m2 thuộc quyền sở hữu riêng của ông C, bà V và các tài sản khác gắn liền với diện tích đất thế chấp nhưng tại thời điểm đó chưa làm xong nên chưa đăng ký tài sản gắn liền với đất. Ông C, bà V không chuyển dịch cho ai, không cho ai thuê, mượn và hiện không có tranh chấp với ai. Hiện ngân hàng đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông C, bà V cũng chưa đăng ký được tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên theo thỏa thuận trong

hợp đồng toàn bộ các tài sản có trước và sau khi thế chấp đều là tài sản thế chấp, bên cạnh đó ông C bà V đã ký cam kết phần diện tích đất chưa hợp lệ ngày 25/6/2014 với ngân hàng nội dung: Thế chấp toàn bộ diện tích đất, diện tích xây dựng nêu trên cho ngân hàng để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết theo hợp đồng thế chấp số 0092/2014/HĐTC ngày 25/6/2014.

Quá trình thực hiện hợp anh T, chị N đã trả cho GBank tổng số tiền là: 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) tiền gốc và tiền lãi trong hạn là 78.314.018đ; lãi quá hạn là 24.994đ. Kể từ ngày 29/11/2017 anh T, chị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho GBank, vi phạm cam kết tại Hợp đồng tín dụng. Mặc dù đã được GBank tạo điều kiện về thời gian để thu xếp trả nợ tuy nhiên anh T, chị N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ và ông C, bà V cũng không trả nợ thay cho anh T, chị N. Do vậy, tại phiên tòa GBank giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án: Buộc anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho GBank toàn bộ số tiền tính đến ngày xét xử 09/7/2021 là: 1.549.223.480đ (Trong đó nợ gốc: 600.000.000đ; nợ lãi trong hạn: 5.102.647đ; nợ lãi quá hạn: 944.120.833đ) và toàn bộ các khoản lãi phát sinh từ sau ngày 09/7/2021 cho đến ngày anh T, chị N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp anh T, chị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ trên đề nghị buộc ông Lê Văn C và bà Chu Thị V thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho anh T, chị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ Bảo lãnh đã ký với GBank. Trường hợp anh T, chị N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ; ông C, bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho anh T, chị N thì kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật GBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp của ông C, bà V theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi đối trừ đi chi phí hợp lệ liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các khoản nợ phải thanh toán cho ngân hàng, nếu còn thừa tiền thì trả lại cho ông C, bà V. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn là anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N và người đại diện theo ủy quyền của anh T là chị Lê Phương N trình bày:

Ngày 25/6/2014, chị N và anh T có ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 0092/2014/HĐTDHM – CN với Ngân hàng TMCP G (HD Bank). Theo hợp đồng tín dụng thì GBank cho anh T, chị N vay số tiền là **1.500.000.000đ** thể hiện qua các khế ước nhận nợ sau: Khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM – CN/KUNN-03 ngày 17/12/2014 số tiền **600.000.000đ**; Khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN- 04 ngày 23/12/2014 số tiền **500.000.000đ**;

Khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN- 05 ngày 25/12/2014 số tiền **400.000.000đ**. Về mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn; phương thức trả nợ gốc và lãi; tài sản đảm bảo khoản vay anh T chị N xác định theo người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày trên là đúng, anh T, chị N không có ý kiến bổ sung gì khác.

Quá trình thực hiện hợp đồng ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.500.000.000đ anh T, chị N bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của chị Vương Thị H số tiền 1.000.000.000đ (một lần 400.000.000đ; một lần 600.000.000đ) và tài khoản của anh Lê Văn H số tiền 500.000.000đ). Việc chuyển khoản vào các tài khoản trên để anh chị thanh toán tiền mua hàng hóa là vật liệu xây dựng.

Do điều kiện kinh tế khó khăn nên đến nay anh chị mới trả cho Ngân hàng số tiền 900.000.000đ **(**nợ gốc) và một phần nợ lãi. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng anh chị xác định đã vay thì phải có nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên đề nghị ngân hàng miễn giảm cho anh chị tiền lãi suất xem cụ thể được bao nhiêu tiền và việc miễn giảm phải được ghi vào văn bản của Tòa án. Nếu Ngân hàng không chấp nhận, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các biên bản lấy lời khai Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn C và bà Chu Thị V trình bày:

Để đảm bảo cho khoản vay của anh T, chị N tại GBank, ông Lê Văn C và bà Chu Thị V đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh số 0092/2014/HĐTC ngày 25/6/2014 và thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn K, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay thuộc Khu dân cư K, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 412969, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H626 do UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 16/01/2007 mang tên ông Lê Văn C và bà Chu Thị V thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ 03, diện tích 651m2, hình thức sử dụng riêng 651m2; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ Bảo lãnh số 0092/2014/HĐTC ngày 25/6/2014. Tại thời điểm thế chấp ông C, bà V đang hoàn thiện công trình xây dựng là 01 nhà 03 tầng, diện tích: 120m2 (diện tích sàn 360m2). Do lúc đó tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng chưa hoàn thiện nên ông C, bà V chưa làm thủ tục đề nghị gắn liền tài sản với đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ngân hàng chưa có tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên ông C, bà V đã ký cam kết phần diện tích đất chưa hợp lệ ngày 25/6/2014 với ngân hàng nội dung: Thế chấp toàn bộ diện tích đất, diện tích xây dựng nêu trên cho ngân hàng để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh số 0092/2014/HĐTC ngày 25/6/2014. Nhà đất của ông C, bà V hiện không có bất kỳ tranh chấp gì với các hộ

xung quanh liền kề. Nguồn tiền xây nhà do ông bà làm ăn, tích cóp mà có, không có ai góp vốn, có công sức gì với ông C, bà V để xây nhà. Đến nay do ông bà đã già yếu nên cũng không có tiền trả nợ thay cho anh T, chị N. Việc GBank khởi kiện yêu cầu anh T, chị N trả nợ khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng nếu anh T, chị N không trả nợ được cho GBank yêu cầu ông bà trả nợ thay, nếu ông bà không trả nợ thay cho anh T, chị N thì GBank sẽ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của ông C, bà V ông bà hoàn toàn nhất trí và đề nghị Tòa án cho anh T, chị N một thời gian để thu xếp tiền trả nợ cho ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện VKSND thành phố Hải Dương phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX), nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 335, Điều 336, Điều 339; Điều 340; Điều 342; Điều 343, Điều 429; Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều 158; Khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP G. Buộc anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho GBank số tiền tính đến ngày 09/7/2021 là **1.549.223.480đ (Trong đó nợ gốc: 600.000.000đ; nợ lãi trong hạn: 5.102.647đ; nợ lãi quá hạn: 944.120.833đ).** Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, anh T, chị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thi hành xong khoản nợ. Trường hợp anh T, chị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ trên, buộc Lê Văn C và bà Chu Thị V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho anh T, chị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; giấy cam kết về việc tự nguyện thế chấp tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên thứ 3 vay vốn ngân hàng. Trường hợp ông C, bà V không thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì đề nghị phát mại tài sản đã thế chấp

để thu hồi nợ. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi đối trừ đi chi phí hợp lệ liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các khoản nợ phải thanh toán cho ngân hàng, nếu còn thừa tiền thì trả lại cho ông C, bà V. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác; Án phí: Anh T, chị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Về chi phí tố tụng: Anh T, chị N phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện: Ngày 25/6/2014, GBank Hải Dương và anh T, chị N ký kết hợp đồng tín dụng với thời hạn một năm. Đến ngày 26/5/2015 là thời hạn cuối cùng để trả nợ gốc vay nhưng anh T, chị N không trả gốc cho GBank. Tuy nhiên đến năm 2017 anh T, chị N đã thực hiện việc trả nợ gốc cho GBank số tiền **900.000.000đ** (hạn cuối trả số tiền 900.000.000đ là ngày 29/11/2017), năm 2018 chị N có đơn xin miễn giảm một phần lãi suất đối với khoản vay của anh chị. Tuy nhiên từ đó đến nay anh T, chị N không thanh toán tiền gốc và lãi cho GBank. GBank nhiều lần có thông báo vi phạm quá hạn cho anh T, chị N nhưng anh T, chị N không thanh toán khoản nợ. Ngày 08/10/2020, GBank có đơn khởi kiện anh T, chị N là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 429 Bộ luật dân sự.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: GBank khởi kiện yêu cầu anh T, chị N thanh toán khoản tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; Trường hợp anh T, chị N không trả nợ cho ngân hàng thì ông C, bà V phải có nghĩa vụ trả nợ thay anh T, chị N theo hợp đồng thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh ký kết giữa các bên. Trường hợp anh T, chị N, ông C, bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật GBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp của ông C, bà V theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Do vậy xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và quan hệ bảo lãnh. Quá trình giải quyết vụ án GBank xác định mặc dù anh T, chị N vay tiền ngân hàng với mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng ngân hàng không yêu cầu chủ thể vay phải có đăng ký kinh doanh, hồ sơ vay vốn của anh T, chị N cũng không có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Do vậy

xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa bị đơn anh T, chị N; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông C, bà V và người đại diện diện theo ủy quyền của anh T, ông C, bà V là chị N vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do chính đáng mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của GBank:

Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Bảo lãnh được ký kết trước ngày 01/01/2017 nhưng có hình thức và nội dung phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về số tiền nợ và nghĩa vụ trả nợ: GBank yêu cầu anh T, chị N phải thanh toán khoản tiền gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng số 0092/2014/HĐTDHM - CN ngày 25/6/2014 và các khế ước nhận nợ số số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN-03 ngày 17/12/2014; Khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN- 04 ngày 23/12/2014; Khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN- 05 ngày 25/12/2014. Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng tín dụng nêu trên đã được các bên giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Sau khi giao kết hợp đồng, phía GBank đã giải ngân cho anh T, chị N số tiền vay **1.500.000.000đ**. Quá trình thực hiện hợp đồng anh T, chị N đã trả cho GBank tổng số tiền là: **900.000.000đ (chín trăm triệu đồng)** tiền gốc và tiền lãi trong hạn là **78.314.018đ**; lãi quá hạn là **24.994đ**. Tính đến ngày 09/7/2021 anh T, chị N còn nợ lại ngân hàng tổng số tiền là **1.549.223.480đ (Trong đó nợ gốc: 600.000.000đ; nợ lãi trong hạn: 5.102.647đ; nợ lãi quá hạn: 944.120. 833đ).** Anh T, chị N cũng xác định còn nợ GBank số tiền gốc là **600.000.000đ**, còn tiền lãi của khoản vay anh chị đã có đề nghị với GBank miễn giảm cho anh chị tiền lãi xem cụ thể được bao nhiêu và việc miễn giảm lãi suất của GBank phải được ghi vào văn bản của Tòa án. Phía GBank xác định do anh T, chị N chưa có thiện chí trả nợ vì vậy GBank cũng chưa có phương án xem xét miễn giảm lãi suất. Nếu sau này anh T, chị N trả được một phần nợ cho GBank thì sẽ xem xét miễn giảm một phần lãi suất cho anh T, chị N. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, anh T, chị N không thanh toán cho GBank toàn bộ hoặc một phần tiền gốc, lãi. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tạo điều kiện nhiều lần cho nguyên đơn, bị đơn để hai bên hòa giải nhưng khi Tòa án đang tiến hành phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ thì chị N là bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho anh T, ông C, bà V tự ý bỏ về không thiện chí hòa giải. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của GBank buộc anh T, chị N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho GBank toàn bộ số tiền trên. Kể từ ngày tiếp theo

của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, anh T, chị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết.

- **Đối với yêu cầu của GBank đề nghị**: Buộc ông Lê Văn C và bà Chu Thị V là bên thứ ba có ký kết hợp đồng thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của anh T, chị N thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay trong trường hợp anh T, chị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho GBank. Việc ông C, bà V ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho anh T, chị N là hoàn toàn tự nguyện và được GBank chấp nhận. Mặc dù là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nhưng đã lồng ghép quan hệ bảo lãnh của ông C, bà V đối với khoản vay của anh T, chị N. Trường hợp anh T, chị N không thực hiện được nghĩa vụ sẽ phát sinh nghĩa vụ trả nợ thay của ông C, bà V. Do vậy khi anh T, chị N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cần buộc ông C, bà V thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay anh T, chị N.

- Đối với yêu cầu của GBank trong trường hợp anh T, chị N không trả nợ, ông C, bà V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho anh T, chị N thì GBank được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh số 0092/2014/HĐTC ngày 25/6/2014 đã ký kết giữa các bên. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị buộc anh T, chị N có nghĩa vụ trả hết nợ cho GBank, nếu còn thừa tiền sẽ trả lại cho ông C, bà V. **Hội đồng xét xử thấy rằng**: Hợp đồng thế chấp trên được công chứng hợp lệ và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nên hoàn toàn hợp pháp. Căn cứ theo Điều 298 Bộ luật dân sự; Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định 11 ngày 22/02/2012 sửa đổi bổ sung Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 thì việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp. Ông C, bà V xác định tại thời điểm thế chấp ông C, bà V đang hoàn thiện công trình xây dựng là 01 nhà 03 tầng, diện tích: 120m2 (diện tích sàn 360m2). Do lúc đó tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng chưa hoàn thiện nên ông C, bà V chưa làm thủ tục đề nghị gắn liền tài sản với đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ngân hàng chưa có tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên ông C, bà V đã ký cam kết phần diện tích đất chưa hợp lệ ngày 25/6/2014 với ngân hàng nội dung: Thế chấp toàn bộ diện tích đất, diện tích xây dựng nêu trên cho ngân hàng để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết theo hợp đồng thế chấp số 0092/2014/HĐTC ngày 25/6/2014. Tại thời điểm xem xét thẩm định ông C, bà V đã hoàn thiện nhà 03 tầng diện tích 120m2 (360m2 sàn) và nhà bếp, sân. Nhà đất của ông C, bà V hiện không có bất kỳ tranh chấp gì với các hộ xung quanh liền kề. Không có ai góp vốn với ông C, bà V để xây nhà. Kết quả xác minh về tài sản thế chấp tại chính quyền địa phương đều xác định các tài sản thế chấp hiện vẫn còn nguyên vẹn, không tranh chấp với ai, chưa chuyển dịch cho ai phù hợp với lời khai của người thế chấp. Căn cứ vào hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu của GBank được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp anh T, chị N không trả được nợ, ông C, bà V không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thay cho anh T, chị N là phù hợp với quy định tại mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí cần thiết cho việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán cho khoản nợ của anh T, chị N tại GBank, nếu thiếu thì anh T, chị N tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết khoản nợ trên, nếu còn thừa sẽ được trả lại cho ông C, bà V.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của GBank được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của GBank được chấp nhận nên anh T, chị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.600.000đ. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã được GBank nộp tạm ứng nên buộc anh T và chị N phải hoàn trả cho GBank số tiền 3.600.000đ tiền chi phí tố tụng nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 335, Điều 336, Điều 339; Điều 340; Điều 342; Điều 343, Điều 429; Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều 158; Khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP G(GBank).

Buộc anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho GBank các khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0092/2014/HĐTDHM - CN ngày 25/6/2014 và các khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN- 03 ngày 17/12/2014; Khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN- 04 ngày 23/12/2014; Khế ước nhận nợ số 0092/2014/HĐTDHM - CN/KUNN- 05 ngày 25/12/2014 với số tiền còn phải thanh toán tính đến ngày 09/7/2021 là: **1.549.223.480đ (Trong đó nợ gốc: 600.000.000đ; nợ lãi trong hạn: 5.102.647đ; nợ lãi quá hạn: 944.120.833đ).**

Kể từ ngày 10/7/2021 anh T, chị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ đã ký kết.

Trường hợp anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ trên, buộc ông Lê Văn C và bà Chu Thị V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay anh T, chị N theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh số 0092/2014/HĐTC ngày 25/6/2014 đã ký kết giữa các bên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với khoản vay nêu trên, ông Lê Văn C và bà Chu Thị V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho anh T chị N theo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh số 0092/2014/HĐTC ngày 25/6/2014 đã ký kết giữa các bên, Ngân hàng TMCP G có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp của ông C, bà V theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 412969, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H626 do UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 16/01/2007 mang tên ông Lê Văn C và bà Chu Thị V thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 03; Diện tích: 651m2; Địa chỉ thửa đất: Thôn K, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là Khu dân cư K, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương); Hình thức sử dụng riêng 651m2; sử dụng chung: không m2; Mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất **và** tài sản gắn liền với tài sản thế chấp hiện nay là nhà ở riêng lẻ, nhà cấp 3, kết cấu tường chịu lực bê tông cốt thép; diện tích xây dựng 120m2; diện tích sàn 360m2 thuộc quyền sở hữu riêng của ông C, bà V và các tài sản khác gắn liền với diện tích đất thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh số 0092/2014/HĐTC ngày 25/6/2014 đã ký giữa các bên.

T bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N đối với GBank. Số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho GBank, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho ông Lê Văn C và bà Chu Thị V.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Buộc anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N phải chịu **58.476.704đ (Năm mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi sáu ngàn bảy trăm linh bốn đồng)** tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **28.109.000đ (Hai mươi tám triệu một trăm linh chín ngàn đồng)** tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (do ông Vũ Văn P nộp thay) theo biên lai thu số AA/2018/0004904 ngày 24 tháng 11 năm 2020.

- Về chi phí tố tụng: Anh Đoàn Văn T và chị Lê Phương N có trách nhiệm hoàn trả Ngân hàng TMCP G(HD Bank) số tiền **3.600.000đ (Ba triệu sáu trăm ngàn đồng)** tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

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

Trường hợp bản án 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THADS TP Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Thị Thu