

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI LỘC
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 13/2017/KDTM-ST.
Ngày: 28-6-2017
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHI LỘC, TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Quốc Việt.
2. Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 22 đến ngày 28 tháng 6 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2016/TLST-KDTM ngày 04 tháng 10 năm 2016 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2017/QĐXXST - KDTM ngày 05 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Q; địa chỉ: tầng 1,6,7 Tòa nhà C, số 16 đường P, phường P, quận H, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Phạm Kiên C, sinh năm 1988; nơi cư trú: xóm 2, xã N, huyện N, tỉnh N và anh Đặng Tuấn V, sinh năm 1992; nơi cư trú: số 1/6B1 đường Đ, phường Đ, quận H, thành phố H. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 3.1444.17 ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Ngân hàng thương mại cổ phần Q). Có mặt

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966 và bà Bạch Thị T, sinh năm 1972; nơi cư trú: xóm 20, xã N, huyện N, tỉnh N. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (không có yêu cầu độc lập):*

- Ông Nguyễn Hữu T và bà Lương Thị L; nơi cư trú: xóm 17, xã N, huyện N, tỉnh N. Vắng mặt.

- Anh Trần Văn T và chị Trần Thị N; nơi cư trú: xóm 13, xã N, thành phố V, tỉnh N. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 20/5/2016, trong quá trình tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: ngày 09/6/2014, giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Hợp đồng tín dụng số 0072/2011/HĐTD1-VIB422/14 với nội dung: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Q) đồng ý cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Bạch Thị T vay số tiền 200.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng; mục đích vay kinh doanh mua bán chế biến gỗ, đồ mộc dân dụng; lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân là 9,99%/năm, chịu sự điều chỉnh về lãi suất của Ngân hàng Q từng thời kỳ, phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và pháp luật; lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại khế ước nhận nợ, lãi suất điều chỉnh sẽ bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay cá nhân kinh doanh do Ngân hàng Q công bố tại thời điểm điều chỉnh; phương thức trả nợ là trả nợ gốc vào cuối kỳ, trả nợ lãi mỗi tháng một lần vào ngày 13 hàng tháng. Cùng ngày, Ngân hàng Q đã giải ngân cho ông B, bà T số tiền trên. Để đảm bảo khoản vay, ông B, bà T đã thế chấp Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1333, tờ bản đồ số 18, tại xóm 17, xã N, huyện N, tỉnh N đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 338536, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01321/QĐ 1855/2013 ngày 09/8/2013 mang tên ông Nguyễn Văn B và bà Bạch Thị T. Ông B, bà T đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi cho Ngân hàng đến hết ngày 13/5/2015. Kể từ ngày 14/5/2015 ông B, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi cũng như chưa trả được đồng tiền gốc nào cho Ngân hàng Q. Việc ông Nguyễn Hữu T cho rằng tại thời điểm ông B và bà T thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng Q, thửa đất đang có tranh chấp là không đúng. Vì, khi cho ông B, bà T thế chấp tài sản, Ngân hàng Q đã đến trực tiếp xem xét, thẩm định tài sản thế chấp, bên cạnh đó phải có xác nhận của chính quyền địa phương là đất không có tranh chấp thì Ngân hàng Q mới đồng ý nhận thế chấp.

Vì vậy, Ngân hàng Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Bạch Thị T phải trả nợ cho Ngân hàng Q số tiền tính đến ngày 28/6/2017 là 284.232.805 đồng (trong đó tiền gốc là: 200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 1.905.222 đồng; tiền lãi quá hạn là 82.327.583 đồng). Ngoài ra, Ngân hàng Q yêu cầu ông B, bà T còn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh sau ngày 28/6/2017 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp ông B, bà T không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản ông B, bà T đã thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế

chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông B, bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Q.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Bạch Thị T trình bày: Ông B và bà T thừa nhận ông, bà có ký Hợp đồng tín dụng số 0072/2011/HĐTD1- VIB422/14 ngày 09/6/2014 với Ngân hàng Q, quá trình vay vốn, thế chấp tài sản, thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Q trình bày. Do điều kiện làm ăn khó khăn nên ông B, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Nay Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu ông B, bà T phải trả nợ cho Ngân hàng Q số tiền tính đến ngày 28/6/2017 là 284.232.805 đồng (trong đó tiền gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.905.222 đồng, tiền lãi quá hạn 82.327.583 đồng) và buộc ông, bà tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh sau ngày 28/6/2017 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu ông B, bà T không trả được hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ, nghĩa vụ của ông B, bà T nếu việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết nợ thì ông B và bà T hoàn toàn nhất trí.

Ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T cũng không thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Hữu T về việc ông T khai nại thửa đất trên vợ chồng ông T và bà Lương Thị L chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Văn T, chị Trần Thị N nhưng chưa chỉ vị trí và ranh giới cụ thể; hai bên chỉ lập giấy viết tay, ông T, bà L chưa ký vào sổ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo ông B, bà T thì khi ông B, bà T nhận chuyển nhượng thửa đất từ anh T, chị N, thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho anh T, chị N, trong Giấy chứng nhận có vẽ sơ đồ, vị trí, diện tích cụ thể. Ông B, bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng và cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Khi ông B, bà T thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để vay vốn tại Ngân hàng Q thì thửa đất được xác nhận là đất không có tranh chấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/10 và ngày 08/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày: Năm 2010 ông T và bà Lương Thị L đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Văn T, chị Trần Thị N 164 m² đất vườn trong số diện tích đất của vợ chồng ông T tại thửa 1333, tờ bản số 18 tại xóm 17, xã N, huyện N, tỉnh N với số tiền 141.000.000 đồng. Vợ chồng ông T đã nhận đủ số tiền 141.000.000 đồng và đưa cho vợ chồng anh T, chị N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông T, bà L để vợ chồng anh T, chị N tự đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng một phần thửa đất trên, vợ chồng ông T, bà L chưa chỉ vị trí, ranh giới phần diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị N, không hiểu sao anh T, chị N lại làm được thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T không thống nhất việc đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị N thửa đất có vị trí ghi như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, anh T, chị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T là không hợp pháp. Ông T đề nghị Tòa án không đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng vì vợ chồng ông không liên quan gì đến Ngân

hàng Q. Ông T chưa khiếu nại, không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà L và vợ chồng anh T, chị N và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T và chị Trần Thị N trình bày: năm 2010 anh T, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Lương Thị L mảnh đất tại xóm 17, xã N, huyện N, tỉnh N với giá 141.000.000 đồng. Anh T, chị N đã trả đủ tiền cho ông T, bà L. Lúc đầu hai bên thỏa thuận diện tích đất vườn chuyển nhượng là 164 m² nhưng khi bàn giao đất thực tế cho vợ chồng anh T, chị N thì hai bên thỏa thuận lại diện tích chuyển nhượng thực tế là 157,5 m² (chiều rộng 7,5 m chiều dài 21 m). Ông T đã chỉ vị trí đất là phía Tây giáp đường xóm, phía Bắc giáp nhà chị gái ông T, phía Đông và Nam giáp đất và nhà của ông T. Ông T, bà L đã ký hoàn tất toàn bộ thủ tục trong hồ sơ chuyển nhượng để anh T, chị N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 28/4/2011 anh T, chị N đã được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, anh T, chị N đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Bạch Thị T. Nay ông T cho rằng giữa vợ chồng ông T, bà L và vợ chồng anh T, chị N chưa có sự bàn bạc về vị trí cũng như mốc giới phân diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng anh T là không đúng. Vì vậy, anh T, chị N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã thu thập các tài liệu, chứng cứ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N gồm: hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Lương Thị L và anh Trần Văn T, chị Trần Thị N; hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T, chị Trần Thị N và ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T. Kết quả phản ánh: Hai hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có đầy đủ chữ ký của người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Tòa án cũng đã xác minh tại Ủy ban nhân dân xã N các thông tin liên quan đến thửa đất trên. Kết quả phản ánh kể từ ngày ông Nguyễn Hữu T, bà Lương Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị N đến nay, Ủy ban nhân dân xã N không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại nào liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất trên.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Áp dụng Điều 117, Điều 317, Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “giao dịch bảo đảm”; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; buộc ông Nguyễn Văn B và bà Bạch Thị T phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nếu ông B, bà T không có khả năng trả nợ thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp Hợp đồng tín dụng; mục đích vay vốn để kinh doanh mua bán chế biến gỗ, đồ mộc dân dụng; bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Bạch Thị T cư trú tại xóm 20, xã N, huyện N, tỉnh N. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An giải quyết là đúng thẩm quyền

Ông Nguyễn Hữu T, bà Lương Thị L, anh Trần Văn T, chị Trần Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng cả hai lần ông T, bà L, anh T, chị N đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã Thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho ông T, bà L, anh T, chị N. Ông T, bà L, anh T, chị N cũng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông T, bà L, anh T, chị N vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà L, anh T, chị N.

[2]. Về nội dung:

Hợp đồng tín dụng số 0072/2011/HĐTD1- VIB422/14 ngày 09/6/2014 được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (có hiệu lực từ 01/01/2011), phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự về việc cho vay tài sản. Do đó xác định đây là Hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên nên cần căn cứ vào các điều khoản đã quy định trong hợp đồng để xem xét giải quyết.

Xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Về yêu cầu đòi số tiền nợ gốc: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, Ngân hàng Q đã giải ngân cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T 01 lần với số

tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) đồng; bị đơn đã nhận nợ tại khế ước nhận nợ số 0072.01/KU'NN1-VIB422/14 ngày 09/6/2014.

Tại hợp đồng tín dụng cũng như khế ước nhận nợ, Ngân hàng Q cho ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T vay với thời hạn là 12 tháng (từ ngày 09/6/2014 đến ngày 09/6/2015); như vậy, ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 09/6/2015. Tuy nhiên, ông B, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc. Ngân hàng Q và ông B, bà T đều thừa nhận ông B, bà T chưa trả được khoản tiền gốc nào cho Ngân hàng Q. Vì vậy, Ngân hàng Q yêu cầu ông B, bà T phải trả số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng là có cơ sở, cần chấp nhận.

- Về yêu cầu đòi số tiền nợ lãi: tại mục 4 Điều 1, mục 5 Điều 4 Hợp đồng tín dụng số 0072/HĐTD1-VIB422/14 ngày 09/6/2014 quy định lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân, nếu bên vay chậm trả nợ gốc thì phải chịu số tiền phạt do chậm trả = 150% lãi suất cho vay x số ngày chậm trả x số tiền chậm trả; tại mục 3 Khế ước nhận nợ số 0072.01/KU'NN1-VIB422/14 ngày 09/6/2014 quy định lãi suất vay 9,99%/năm trong 06 tháng, lãi suất thay đổi 03 tháng/lần. Ngoài ra, trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đều quy định về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Q. Ngân hàng Q, ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T đều thừa nhận ông B, bà T đã thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng Q đến hết ngày 13/5/2015, kể từ ngày 14/5/2015 ông B, bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi. Ông B, bà T đồng ý với việc Ngân hàng Q điều chỉnh lãi suất của cho vay trong hạn từ ngày 14/5/2015 đến ngày 09/6/2015 là 13,19%/năm. Xét, việc điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn của Ngân hàng Q phù hợp với các quy định của pháp luật, cần chấp nhận. Như vậy, ông B, bà T còn phải thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng Q, cụ thể:

Tiền lãi trong hạn từ ngày 14/5/2015 đến ngày 09/6/2015 là: $200.000.000 \text{ đồng} \times 26 \text{ ngày} \times 13,19\%/năm = 1.905.222 \text{ đồng}$.

Tiền lãi quá hạn kể từ ngày 10/6/2015 đến ngày 28/6/2017 là: $200.000.000 \text{ đồng} \times 749 \text{ ngày} \times (150\% \times 13,19\%/năm) = 82.327.583 \text{ đồng}$.

Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T phải trả cho Ngân hàng Q tính đến ngày 28/6/2017 là:

Tiền gốc	: 200.000.000 đồng
Lãi suất trong hạn:	1.905.222 đồng
Lãi suất quá hạn	: <u>82.327.583 đồng</u>
Tổng cộng	: 284. 232.805 đồng

Vì vậy, Ngân hàng Q yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Bạch Thị T phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 28/6/2017 là 284. 232.805 đồng (trong đó tiền gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn 1.905.222 đồng, tiền lãi suất quá hạn 82.327.583 đồng); Ông B, bà T thống nhất với số tiền nợ gốc, nợ lãi mà Ngân hàng Q yêu cầu, nên cần chấp nhận.

- Về tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T: tại thời điểm tham gia giao kết Hợp đồng thế chấp số 0072/HĐTC1 - VIB422/14 ngày 09/6/2014, Ngân hàng Q có đầy đủ tư cách pháp nhân, ông B và bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc; tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 338536, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01321/QĐ 1855/2013 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 09/8/2013 thì tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của ông B, bà T. Các điều khoản thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Hiện trạng của tài sản thế chấp tại thời điểm hiện nay không thay đổi so với thời điểm thế chấp. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Q với ông B, bà T có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết. Ngân hàng Q yêu cầu được quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ, trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông B, bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Q là chính đáng, phù hợp với pháp luật; Ông B, bà T nhất trí với yêu cầu của Ngân hàng vì vậy cần chấp nhận.

Đối với ý kiến của ông Nguyễn Hữu T cho rằng tại thời điểm ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên, thửa đất đang có tranh chấp và khi ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Trần Văn T, chị Trần Thị N, vợ chồng ông T chưa chỉ vị trí, ranh giới phần diện tích đất chuyển nhượng, vợ chồng anh T, chị N đã tự ý tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng là không có căn cứ. Bởi lẽ, tất cả các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà Lương Thị L với vợ chồng anh T, chị N, đều có chữ ký của vợ chồng ông T, bà L, trong đó tại biên bản cắm mốc giới ngoài thực địa vị trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã phản ánh vị trí thửa đất phía Bắc giáp đường nội xóm rộng 7,5 m; phía Nam giáp đất ông T rộng 7,5 m; phía Đông giáp đất ông T dài 21 m; phía Tây giáp đất ông T dài 21 m. Ông T, bà L, anh T, chị N đều thừa nhận vợ chồng ông T, bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 141.000.000 đồng. Tòa án đã thông báo cho ông T, bà L biết về việc Tòa án đã thu thập được các tài liệu, chứng cứ về hồ sơ chuyển nhượng thửa đất trên nhưng ông T, bà L không có ý kiến gì. Kết quả xác minh tại chính quyền địa phương phản ánh khi tiến hành giao đất ngoài thực địa cho anh T, chị N thì ông T gây khó khăn không chịu bàn giao đất, nhưng kể từ đó cho đến nay ông T, bà L không có khiếu nại gì liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị N, ông B, bà T; thời điểm ông B, bà T thế chấp quyền sử dụng đất, thửa đất trên không có tranh chấp. Vì vậy, không có cơ sở để khẳng định, tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên là đất đang có tranh chấp. Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/10 và 08/11/2016, ông T khẳng định ông chưa khiếu nại và cũng không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết liên quan đến

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, Điều 317, Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “giao dịch bảo đảm”; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với ông Nguyễn Văn B và bà Bạch Thị T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q tổng số tiền tính đến ngày 28/6/2017 là 284.232.805 đồng (trong đó tiền gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn 1.905.222 đồng, tiền lãi suất quá hạn 82.327.583 đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông B, bà T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần Q thì lãi suất mà ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng 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 Q.

3. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ nêu trên, Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 1333 tờ bản đồ số 18 tại xóm 17, xã N, huyện N, tỉnh N đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 338536, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01321/QĐ 1855/2013 ngày 09/8/2013 mang tên ông Nguyễn Văn B và bà Bạch Thị T. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp

không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T phải chịu 14.211.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q 5.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004336 ngày 22/9/2016 tại Cục thi hành án dân sự huyện Nghi Lộc.

5. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần Q, ông Nguyễn Văn B, bà Bạch Thị T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Hữu T, bà Lương Thị L, anh Trần Văn T, chị Trần Thị N có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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 qui 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS huyện Nghi Lộc;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghi Lộc;
- Lưu hồ sơ vụ án; VT.

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

Lê Thị Huyền