

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CẨM GIÀNG  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 01/2021/KDTM-ST

Ngày: 13/4/2021.

*“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG - HẢI DƯƠNG**

***- T. phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Vân Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Miên và ông Hoàng Hồng Hà.

***- Thư ký phiên toà:*** Ông Phạm Hoàng Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên toà:*** Bà Phạm Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương mở phiên toà xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 10/2020/TLST - KDTM ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐXXST-KDTM ngày 25 tháng 01 năm 2021; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án số 01/2021/TB-TA, ngày 21 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên toà số 01/2020/QĐ-KDTM ngày 19 tháng 3 năm 2021, giữa:

***- Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (viết tắt Vietcombank - VCB).

Địa chỉ trụ sở: Số 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, T. phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nghiêm X. T.- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền ông T.:* Ông Nguyễn X. C. C. - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương (*Văn bản ủy quyền số 12/UQ-VCB-PC, ngày 01/01/2020*).

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Số 66 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Bình Hàn, T. phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông C.: Ông Nguyễn T. K1.- Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Bình Giang thuộc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương (Văn bản ủy quyền số 1515/UQ-HDU, ngày 28/10/2020) (có mặt).*

Địa chỉ trụ sở: Số 3-5 đường Phạm Ngũ Lão, thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

- **Bị đơn:** Chị Đào T. H. S., sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

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

+ Ông Nguyễn V. K., sinh năm 1952 (có mặt).

+ Bà Nguyễn T. T., sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) là ông Nguyễn T. K1. trình bày:*

Ngày 23/02/2018, Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Hải Dương và chị Đào T. H. S. có ký kết Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 18036/PGDPD/NHNTHD và các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp lần 01, lần 02, lần 03 để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 03/13122/HDTG/PGDPD với nội dung vay số tiền 500.000.000đồng, mục đích vay là để phục vụ hoạt động kinh doanh bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động mua bán gỗ, sản xuất đồ gỗ dân dụng; thời hạn cho vay mỗi khoản nợ tối đa 06 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày ngân hàng giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ cho đến thời điểm trả hết nợ gốc, tiền lãi vay theo hợp đồng; lãi suất vay cho vay là 8,5%/năm và được quyền tự động điều chỉnh theo thông báo lãi suất của Vietcombank Hải Dương tại thời điểm giải ngân vốn vay, lãi quá hạn sẽ tính lãi bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất chậm trả tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngày 21/2/2019 Ngân hàng Vietcombank đã giải ngân cho chị S. bằng hình thức chuyển khoản một lần theo Giấy ủy nhiệm chi số tiền 500.000.000đồng và chị S. đã ký vào giấy nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay theo hợp đồng của chị S., vợ chồng ông Nguyễn V. K., bà Nguyễn T. T. đã thiện chí, tự nguyện dùng tài sản của mình để

thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 13122/HDTG/PGDPD. Việc thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng. Cụ thể tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 206, tờ bản đồ số 04 diện tích 370m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 285387 do UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng (nay là UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) cấp ngày 09/9/1995, được vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1494 QSDĐ/NL-CB mang tên ông Nguyễn V. K..

Quá trình thực hiện hợp đồng chị S. mới thanh toán trả nợ cho Ngân hàng được số tiền 56.106.266đồng (trong đó nợ gốc 56.106.266đồng), từ tháng 11 năm 2019 chị S. không trả được nợ gốc, lãi cho Vietcombank nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết mà hai bên đã ký trong hợp đồng. Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở chị S. thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng chị S. vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ . Buộc chị Đào T. H. S. phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Vietcombank tạm tính đến ngày xét xử 13/4/2021 với tổng số tiền thanh toán là: 551.188.585đồng (trong đó: Nợ gốc: 443.893.734đồng; lãi trong hạn: 72.598.394đồng; lãi quá hạn 34.696.457đồng); đồng thời yêu cầu chị S. phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả lãi phát sinh theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng cho vay theo hạn mức, giấy nhận nợ đã cam kết với ngân hàng, kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi chị S. thanh toán xong khoản nợ cho ngân hàng Vietcombank .

+ . Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mà chị S. không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn V. K., bà Nguyễn T. T. theo Hợp đồng thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

+ . Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của chị S. đối với ngân hàng, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị S. tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ hết khoản nợ cho ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị S.. Nếu số tiền thu được từ

bán/xử lý tài thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì ngân hàng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả lại cho người sử dụng hợp pháp (ông Nguyễn V. K., bà Nguyễn T. T.) số tiền vượt quá đó.

- Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đồng, ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Đào T. H. S. trình bày:* Chị thừa nhận toàn bộ lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền ngân hàng Vietcombank về việc ký kết Hợp đồng cho vay theo hạn mức và quá trình thực hiện hợp đồng là hoàn toàn chính xác.

Do cần vốn kinh doanh nên ngày 23/02/2018 chị ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức số tiền gốc là 500.000.000đồng, đã được ngân hàng giải ngân bằng hình thức chuyển khoản một lần đủ số tiền trên vào ngày 21/02/2019. Mục đích chị vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động mua bán gỗ, sản xuất đồ gỗ dân dụng; Thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày ngân hàng giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay trong hạn: 8,5%; Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Quá trình sử dụng vốn vay chị đã sử dụng đúng mục đích. Chị thừa nhận việc ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức là tự nguyện, thiện chí, chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đều là chữ ký, chữ viết của chị. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 13122/HDTD/PGDPD ngày 06/9/2013; Các hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 1, lần 2 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 13122/HDTD/PGDPD ngày 06/9/2013; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/13122/HDTD/PGDPD ngày 23/02/2018; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất của bên thế chấp (ông Nguyễn V. K., bà Nguyễn T. T.) là hoàn toàn tự nguyện, chữ ký, chữ viết trong hợp đồng thế chấp và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung đều là chữ ký, chữ viết của ông K., bà T.. Quá trình thực hiện hợp đồng chị đã trả được một phần nợ gốc, cụ thể số tiền đã thanh toán là 56.106.266đồng. Sau đó do làm ăn kinh tế gặp khó khăn bị thua lỗ, hơn nữa đang dịch Covid 19 nên chị không còn khả năng trả nợ gốc, lãi hàng tháng tiếp theo cho ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần cử cán bộ trực tiếp đến gia đình chị đôn đốc, thông báo nhắc nhở, có văn bản yêu cầu chị thanh toán khoản nợ. Chị xác định còn nợ ngân hàng số tiền gốc, lãi tính đến ngày xét xử 13/4/2021 là 551.188.585đồng (trong đó: Nợ gốc: 443.893.734đồng; lãi trong hạn: 72.598.394đồng; lãi quá hạn 34.696.457đồng)

mà ngân hàng đưa ra là chính xác, chị hoàn toàn nhất trí và có trách nhiệm trả nợ toàn bộ số tiền gốc, lãi cho Ngân hàng. Tuy nhiên chị đề nghị Ngân hàng cho chị được trả nợ dần và xin miễn toàn bộ tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn kể từ thời điểm bản án quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật đến thời điểm thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp chị không trả được nợ cho ngân hàng thì chị nhất trí để Ngân hàng làm thủ tục yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà ông K., bà T. đã ký với ngân hàng để thu hồi nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được từ việc phát mại tài sản không đủ để trả hết các khoản nợ thì chị phải tiếp tục có trách nhiệm trả hết nợ còn lại và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức tính trên số dư nợ gốc cho ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo lớn hơn khoản trả nợ ngân hàng trong phần nghĩa vụ đảm bảo cả gốc và lãi cũng như các khoản phí thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho ông K., bà T. chủ sử dụng hợp pháp nhận lại.

- Về chi phí tố tụng: Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn V. K., bà Nguyễn T. T. trình bày:* Ông bà là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thửa số 206, tờ bản đồ 04, diện tích 370m<sup>2</sup> tại thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1494 QSDĐ/NL-CB ngày 09/9/1995 mang tên Nguyễn V. K.. Vì là con cháu trong gia đình nên chị Đào T. H. S. nhờ vợ chồng ông bà làm thủ tục thế chấp diện tích này để vay vốn ngân hàng làm ăn, ông bà đã tự nguyện nhất trí, đồng thời có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 13122/HDTD/PGDPD ngày 06/9/2013; các hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 1, lần 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 13122/HDTD/PGDPD ngày 06/9/2013; hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/13122/HDTD/PGDPD ngày 23/02/2018 và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng để đảm bảo cho chị S. vay tiền theo hợp đồng cho vay theo hạn mức. Ông bà thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng và các hợp đồng sửa đổi bổ sung ông bà ký, viết trên cơ sở tự nguyện, thiện chí, không bị ai ép buộc, lừa dối. Mọi chữ ký, chữ viết trong các văn bản trên đều là chữ ký chữ viết của ông bà và đều được công chứng chứng thực, tài sản thế chấp cho ngân hàng đã được thực hiện việc

đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Ông bà biết sau khi được giải ngân vốn vay chị S. sử dụng vốn vay để kinh doanh đúng mục đích, do làm ăn thua lỗ nên chị S. đã mất khả năng thanh toán trả nợ gốc và lãi hàng tháng cho ngân hàng, đã vi phạm nghĩa vụ cam kết trả nợ mà các bên ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc việc trả nợ của chị S. và cán bộ ngân hàng đã trực tiếp về làm việc với ông bà. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị S. thanh toán nợ, ông bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho chị S. được thanh toán dần khoản nợ, xin miễn toàn bộ tiền lãi để chị S. có khả năng trả nợ tiền gốc và làm thủ tục rút trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn V. K., mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên một mình ông Nguyễn V. K. nhưng đó là tài sản chung thuộc quyền quản lý sở hữu, sử dụng của ông bà. Ông bà không đồng ý cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng số G285387, thửa đất số 206, tờ bản đồ 04, diện tích 370m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương được cấp ngày 09/9/1995 mang tên Nguyễn V. K., vì hiện nay ông bà đã tuổi đã cao, không có thu nhập. Trường hợp chị S. không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Tại thời điểm thế chấp tài sản trên đất chưa có, nên trường hợp phải phát mại ông bà tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng thêm bao gồm: Kho để đồ; nhà tắm. Đối với phần diện tích 4,78m<sup>2</sup> được xây dựng ngôi nhà K1 có hai tầng, ông bà tự nguyện mua lại cả phần diện tích thế chấp. Nếu tại thời điểm phát mại ông bà không có điều kiện thì ông bà sẽ mua lại 4,78m<sup>2</sup> để đảm bảo cho ngôi nhà mà ông bà đã xây dựng K1 có trên đất.

*Tại biên bản xác minh và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ* ngày 30/11/2020: Thửa đất số 206, tờ bản đồ 04 diện tích 370m<sup>2</sup> được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn V. K., trên đất có các công trình: Nhà tắm đã cũ xuống cấp; kho để đồ và một số cây như mít, nhãn, xà cừ. Ngoài ra còn một số cây trồng cây ngắn ngày các đương sự không đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ các đương sự đều không có ý kiến gì và xác định các tứ cận của thửa đất không có biến động, không có tranh chấp với các hộ xung quanh, không có sự thay đổi về tài sản trên đất.

**Tại phiên toà**, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Vietcombank vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý miễn lãi tại thời điểm này, yêu cầu bị đơn chị S. phải có nghĩa vụ thanh toán một lần đối với toàn

bộ khoản nợ gốc, lãi tính cho Ngân hàng và cung cấp bảng tính lãi đến ngày xét xử 13/4/2021.

Bị đơn chị Đào T. H. S.: Xác nhận số nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, căn cứ tính lãi theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức của Ngân hàng đưa ra tính đến ngày xét xử 13/4/2021 là hoàn toàn chính xác. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho được trả nợ dần cho đến khi thanh toán hết nợ và cho miễn tiền lãi để bị đơn có điều kiện trả hết số tiền nợ gốc. Trường hợp không trả được nợ thì bị đơn nhất trí để Ngân hàng xử lý phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn V. K.: Đề nghị Ngân hàng cho chị S. được trả nợ dần và xin miễn lãi. Không đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp mang tên ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm HĐXX nghị án: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 85 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng: Điều 117, Điều 119, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 325 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ- CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Vietcombank buộc chị Đào T. H. S. phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 443.893.734 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp chị S. không thanh toán được khoản tiền trên thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý kê biên, phát mại tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn V. K., bà Nguyễn T. T. theo hợp đồng thế chấp số 13122/HĐTC/PGDPD ngày 06/9/2013 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp lần 01, lần 02, lần 03 để trả nợ cho ngân hàng.

- Về án phí: Chị Đào T. H. S. phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **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]. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Vietcombank và hộ kinh doanh chị Đào T. H. S. có đăng ký kinh doanh, giao kết Hợp đồng tín dụng đều với mục đích lợi nhuận. Quá trình thực hiện hợp đồng đã xảy ra tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ trả nợ; đây là những tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngân hàng Vietcombank khởi kiện chị Đào T. H. S. có hộ khẩu thường trú và cư trú tại thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng.

[2]. Về tố tụng: Tòa án đã làm đầy đủ thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng tham gia phiên tòa cho bà Nguyễn T. T. là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại phiên tòa bà T. vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà T. là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. Xét giá trị pháp lý của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 18036/PGDPD/NHNTHTD ngày 23/2/2018 và Giấy nhận nợ giữa Ngân hàng và chị S. được giao kết trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết đúng ý chí về số tiền vay, lãi suất, cách thức tính lãi suất. Hình thức và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật, có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ ngày ký. Bên vay sử dụng vào đúng mục đích lợi nhuận. Các bên đã thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng cho vay theo hạn mức và Giấy nhận nợ là hợp pháp, là cơ sở để các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau.

[3.2]. Xét giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung:

Hợp đồng thế chấp số 13122/HĐTC/PGDPD ngày 06/9/2013; Các hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 1 HĐTC quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 13122/HĐTC/PGDPD ngày 06/9/2013; Hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 2; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/13122/HĐTC/PGDPD ngày 06/9/2013 đều được lập tại Văn phòng công chứng Cẩm Giàng. Nội dung của hợp đồng thế chấp được thiết lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức cũng như trình tự ký kết đảm bảo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý buộc các bên phải thực hiện. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng, để đảm bảo cho khoản tiền vay 500.000.000đồng của chị Đào T. H. S., ông Nguyễn V. K., bà Nguyễn T. T. (chủ sử dụng hợp pháp thửa đất) cũng tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất của mình để đảm bảo cho khoản vay trên cho chị S., sau đó được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng. Căn cứ Điều 298 Bộ luật dân sự thì hợp đồng thế chấp trên được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định nên có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thực hiện. Trường hợp phải kê biên, phát mại tài sản thế chấp thửa đất trên để đảm bảo cho khoản nợ mà còn thừa thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm (13/4/2021) là 551.188.585đồng thì thấy:

+. Về yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi suất: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Hợp đồng cho vay theo hạn mức, giấy nhận nợ giữa ngân hàng và bị đơn đều được hai bên ký kết một cách tự nguyện, đúng pháp luật. Trong Hợp đồng cho vay theo hạn mức hai bên đã thỏa thuận về phương thức trả nợ, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn. Tuy nhiên bị đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận về phương thức thanh toán, vi phạm nghĩa vụ của người vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự và Điều 91 Luật tổ chức tín dụng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ số dư nợ gốc và lãi là 551.188.585đồng (trong đó: Nợ gốc: 443.893.734đồng; lãi trong hạn: 72.598.394đồng; lãi quá hạn 34.696.457đồng) bị đơn hoàn toàn nhất trí. Xét sự

thỏa thuận thanh toán nợ trên của nguyên đơn, bị đơn là tự nguyện, không bị ai ép buộc, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

+. Về phương thức thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán một lần toàn bộ khoản nợ trên, bị đơn có nguyện vọng muốn thanh toán làm nhiều lần vì điều kiện kinh tế khó khăn, không đủ khả năng thanh toán ngay một lúc theo yêu cầu của nguyên đơn được. Hội đồng xét xử xét thấy phương thức thanh toán mà bị đơn đưa ra không được nguyên đơn chấp nhận mà theo quy định của pháp luật thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả đủ tiền cho nguyên đơn khi đến hạn. Do vậy, Hội đồng xét xử buộc bị đơn chị S. phải có nghĩa vụ thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (13/4/2021) là 551.188.585 đồng, đồng thời chị S. phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong hết nợ cho Ngân hàng, xét thấy phương thức thanh toán của Ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

+. Xét yêu cầu kê biên, phát mại tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn V. K., bà Nguyễn T. T.: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều trình bày thống nhất về hiện trạng diện tích thửa đất thế chấp tại thời điểm này không có sự thay đổi so với thời điểm làm thủ tục thế chấp, đất không tranh chấp với ai. Lời trình bày của các đương sự phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 30/11/2020, các đương sự đều xác định việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là khách quan. Đối với phần diện tích đất 4,78m<sup>2</sup> thế chấp ông K., bà T. đã xây dựng nhà K1 cố trên đất, ông bà xác định trường hợp phải phát mại thì ông bà sẽ tự nguyện mua lại toàn bộ diện tích đất thế chấp, nếu không được thì ông bà xin mua lại diện tích đất 4,78m<sup>2</sup> để đảm bảo công trình xây dựng trên đất. Tại phiên tòa ngân hàng nhất trí với phương án trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

+. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc bà Đào T. H. S. phải thanh toán cho Ngân hàng Vietcombank số tiền 5.000.000 đồng.

+. Về án phí: Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận được với nhau về thanh toán nợ gốc và lãi nhưng không thỏa thuận được với nhau về phương thức thanh toán. Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Kinh doanh thương mại

theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ áp dụng: Điều 117; Điều 292; Điều 298; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 325; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank).

+.*Về nghĩa vụ thanh toán*: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự buộc bà Đào T. H. S. phải trả cho Ngân hàng Vietcombank khoản tiền vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 18036/PGDPD/NHNTD ngày 23/02/2018 và Giấy nhận nợ số 03 đã ký kết là 551.188.585đồng (trong đó: Nợ gốc:443.893.734đồng; lãi trong hạn:72.598.394đồng; lãi quá hạn 34.696.457đồng).

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm 13/4/2021, chị Đào T. H. S. phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay theo hạn mức.

[2]. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu chị Đào T. H. S. không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền gốc, tiền lãi suất đối với khoản vay trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành phát mại xử lý tài sản thế chấp để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất tại thửa số 206, tờ bản đồ 04, diện tích 370m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương được vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDđất số 1494 QSDĐ/NL- CB ngày 09/9/1995 mang tên Nguyễn V. K. và tài sản gắn liền với đất.

Tài sản trên đất tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2020 có công trình bao gồm: Nhà tắm đã cũ xuống cấp diện tích

4,4m<sup>2</sup>; nhà kho để đồ diện tích 10,3m<sup>2</sup> và một số cây như mít, nhãn, xà cừ, diện tích đất 4,78m<sup>2</sup> đã được xây dựng ngôi nhà xây hai tầng K1 có mang tên ông Nguyễn V. K.. Khi xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng và ông K., bà T. thỏa thuận ông K., bà T. có quyền ưu tiên mua lại toàn bộ diện tích thửa đất số 206, tờ bản đồ 04 đã thế chấp cho ngân hàng. Trường hợp ông K., bà T. không tự nguyện mua lại thì buộc ông K., bà T. phải mua lại 4,78m<sup>2</sup> (phần đất có công trình xây dựng hai tầng trên đất). Phần đất còn lại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý phát mại theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị Đào T. H. S. vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Vietcombank.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng Vietcombank và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả lại cho người sử dụng hợp pháp là ông Nguyễn V. K., bà Nguyễn T. T. số tiền vượt quá đó.

Nếu chị Đào T. H. S. thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng và không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông K., bà T. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[3]. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Đào T. H. S. phải thanh toán cho Ngân hàng Vietcombank số tiền 5.000.000đồng.

[4]. Về án phí: Buộc bà Đào T. H. S. phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 26.047.543đồng.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (do ông Nguyễn T. K1.nộp) số tiền tạm ứng án phí là 12.710.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000225 ngày 04/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

[5]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn V. K. có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn T. T. vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 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:**

- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục THA dân sự huyện Cẩm Giàng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Tm. Hội đồng xét xử thêm  
Thêm phần - Chỗ tố<sup>1</sup> phiên họp**

**Nguyễn Thị Vân Hà**