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

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày: 10/02/2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC KẠN - TỈNH BẮC KẠN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Dương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hứa Đình Hiên.

Ông Đỗ Trung Xuân.

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên tòa: Bà Bàn Thị Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 14/2020/TLST - DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐHPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ**. Địa chỉ: 19x - Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lưu Mạnh D** - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh tỉnh B. Vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1967. Trú tại: Tổ 05, phường S, thành phố B1, tỉnh B. Vắng mặt.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông **Vũ Văn L**, sinh năm 1978. Trú tại: Tổ 10, phường S, thành phố B, tỉnh B. Vắng mặt.

2. Bà **Đinh Thu H1**, sinh năm 1982. Trú tại: Tổ 10, phường S, thành phố B1, tỉnh B. Vắng mặt.

3. Ông **Lương Đình K**, sinh năm 1969. Trú tại: Tổ 9, phường Ph, thành phố B, tỉnh B.Vắng mặt.

4. Bà **Nguyễn Thị Th**. Trú tại: Tổ 9, phường Ph, thành phố B1, tỉnh B. Vắng mặt.

5. Ông **Phan Trọng M**, sinh năm 1961. Trú tại: Tổ 05, phường S, thành phố B1, tỉnh B. Vắng mặt.

6. Bà **Nông Thị Th1**, sinh năm 1955. Trú tại: Thôn N, xã N, thành phố B1, tỉnh B. Vắng mặt.

* *Người làm chứng*: Ông **Bùi Đình Ph** – Cán bộ Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh tỉnh B. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng) trình bày:*

Ngày 03/11/2014, bà Phan Thị H và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh tỉnh B đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3643340/HĐTD có nội dung: Số tiền vay là: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng); mục đích vay: Trả tiền sửa chữa nhà; thời hạn vay: 11 tháng; kỳ hạn trả nợ gốc: Trả toàn bộ nợ gốc vào ngày đáo hạn của hợp đồng; kỳ hạn trả lãi: 03 tháng trả 01 lần, kỳ trả lãi đầu tiền vào ngày 25/01/2015; lãi suất trong hạn là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, ngoài ra hợp đồng còn thỏa thuận các nội dung liên quan đến quan hệ tín dụng, quyền và nghĩa vụ của các bên.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.698 m^2 (trong đó, đất ở tại nông thôn: 400 m^2, đất vườn: 1.298 m^2), địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 758721 do UBND thị xã (nay là thành phố) B1, tỉnh B cấp ngày 02/3/2005 mang tên người sử dụng đất là ông Vũ Văn L, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00017-QĐ 1002/2004/QĐ-UB theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2014/3643340/HĐBĐ ngày 29/10/2014, giữa bên thế chấp là ông Vũ Văn L bà Đinh Thu H1, bên được đảm bảo là bà Phan Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh B. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng đã giải ngân và bà H đã nhận toàn bộ số tiền vay theo bảng kê rút vốn. Bà H đã trả được một phần nợ lãi theo thỏa thuận, sau đó đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc yêu cầu trả nợ theo hợp đồng nên khoản vay của bà H đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 05/10/2015.

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu bà H phải trả số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 20/7/2020 là 551.287.500đ (Năm trăm năm mươi mốt triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng), trong đó nợ gốc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), nợ lãi: 174.725.000đ (Một trăm bảy mươi tư triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng), nợ lãi quá hạn: 76.562.500đ (Bảy mươi sáu triệu, năm trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm đồng) và các khoản lãi phát sinh

cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án, bà H không trả thêm cho Ngân hàng được khoản tiền nào.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp của Tòa án, diện tích đất thế chấp có giảm so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể hiện nay tại thực địa là 1.098,9m^2, do có 318.0m^2 nằm trong chỉ giới thu hồi công trình Đường N2 - Th đoạn qua xã N1 và 245.4m^2 bà Nông Thị Th đang quản lý sử dụng làm khu mộ của gia đình bà Th.

Đối với diện tích đất 318.0m^2 nằm trong chỉ giới thu hồi công trình Đường N2 - Th, do trước thời điểm thế chấp, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã thu hồi để sử dụng vào công trình Đường N2 - Th đoạn qua xã N1, thị xã B1, nhưng tại thời điểm nhận thế chấp Ngân hàng không nhận được thông báo về vấn đề này nên không tiến hành kiểm tra, xác minh cụ thể. Nếu phải phát mại tài sản thế chấp thì Ngân hàng không đề nghị phát mại diện tích đất này.

Đối với diện tích đất 245.4m^2 hiện nay bà Nông Thị Th1 đang quản lý sử dụng làm khu mộ của gia đình bà Th1, diện tích đất khu mộ này giữa ông L và bà Th1 không tranh chấp gì và đều xác định là đất bà Th1 được quyền quản lý, sử dụng từ trước đến nay, tại thời điểm nhận thế chấp Ngân hàng không nhận được thông báo về vấn đề này nên không tiến hành kiểm tra, xác minh cụ thể. Nếu phải phát mại tài sản thế chấp thì Ngân hàng không đề nghị phát mại diện tích đất này.

Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc bà Phan Thị H phải trả số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 01/2014/3643340/HĐTD ngày 03/11/2014 giữa bà Phan Thị H với Ngân hàng Thương mại cổ phần đ - Chi nhánh tỉnh B tính đến ngày 10/02/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) tổng số tiền là 674.137.500 đồng (Sáu trăm bảy mươi tư triệu, một trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng), trong đó: Nợ gốc là 300.00.000đồng (Ba trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn là: 256.625.000đ (Hai trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng); nợ lãi quá hạn: 117.512.500 đồng (Một trăm mười bảy triệu, năm trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng) và khoản tiền lãi kể từ ngày 11/02/2023 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp bà Phan Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 758721 do UBND thị xã (nay là thành phố) B1, tỉnh B cấp ngày 02/3/2005 mang tên người sử dụng đất ông Vũ Văn L, thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.098,9m^2, địa chỉ thửa đất tại Thôn N, xã N, thành phố B1, tỉnh B để Ngân hàng thu hồi nợ.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn bà Phan Thị H trình bày:*

Bà H xác nhận đã ký hợp đồng tín dụng số 01/2014/3643340/HĐTD ngày 03/11/2014 với Ngân hàng Thương mại cổ phần đ - Chi nhánh tỉnh B với số tiền

vay là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng); mục đích vay: Trả tiền sửa chữa nhà; thời hạn vay: 11 tháng, kỳ hạn trả gốc lãi và lãi như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên của bà là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.698 m^2 (trong đó, đất ở tại nông thôn: 400 m^2, đất vườn: 1.298 m^2), địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B1, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 758721 do UBND thị xã (nay là thành phố) B1, tỉnh B cấp ngày 02/3/2005 mang tên người sử dụng đất là ông Vũ Văn L, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00017-QĐ 1002/2004/QĐ-UB theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2014/3643340/HĐBĐ ngày 29/10/2014, giữa bên thế chấp là ông Vũ Văn L bà Đinh Thu H, bên được đảm bảo là bà Phan Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần đ – Chi nhánh B.

Tài sản thế chấp trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai bà không biết, do khi làm thủ tục vay vốn và thế chấp tài sản thì chồng bà là ông Phan Trọng M là người trực tiếp liên hệ, làm việc với cán bộ Ngân hàng và bên có tài sản cho mượn thế chấp, bà chỉ là người ký các hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông M là người trực tiếp trả nợ, tuy nhiên do kinh tế gặp khó khăn nên ông bà không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng vay. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà phải trả nợ theo hợp đồng vay, bà nhất trí trả toàn bộ số dư nợ theo tính toán của Ngân hàng, nhưng do điều kiện kinh tế hiện tại rất khó khăn, không có khả năng trả nợ ngay nên bà đề nghị Ngân hàng khoanh nợ gốc cho bà trả dần và xin miễn nợ lãi để không phải phát mại tài sản thế chấp. Trong trường hợp, bà không trả được nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bà nhất trí.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn L và bà Đinh Thu H1 trình bày:*

Ngày 29/10/2014, ông L và bà H1 đã ký Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2014/3643340/HĐBĐ giữa bên thế chấp là ông Vũ Văn L bà Đinh Thu H1, bên được đảm bảo là bà Phan Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần đ – Chi nhánh B. Việc ông bà ký Hợp đồng thế chấp trên là tự nguyện, do trước đây ông K, bà Th đã nhờ ông L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ, nguồn gốc đất và cụ thể việc mua bán cũng như nhận tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đất làm đường trước khi thế chấp như thế nào ông L, bà H1 không biết cụ thể. Sau này ông K bà Th thống nhất với vợ chồng bà H, ông M về việc cho mượn quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho món vay của bà H tại Ngân hàng như thế nào thì ông, bà không biết, vì ông K bà Th là người có quyền sử dụng, quản lý đối với toàn bộ diện tích đất, giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, bà Th đã thông báo cho ông bà biết về việc vợ chồng bà Th cho vợ chồng ông M mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền ngân hàng và yêu cầu ông bà đứng tên ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để phù hợp với quy định của pháp luật nên ông bà mới nhất trí làm việc cùng cán bộ Ngân

hàng và ký hợp đồng. Quá trình ký hợp đồng ông bà không cung cấp thông tin gì về nguồn gốc, quyền quản lý, sử dụng đối với tài sản thế chấp do bà Th chỉ yêu cầu ông bà ký. Ông bà không tự ý thế chấp mà chỉ làm theo ý kiến của bà Th.

Nay, Ngân hàng khởi kiện, ông bà đề nghị bà H phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số dư nợ còn lại. Trường hợp bà H không trả được nợ và Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản mà ông bà đã ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu phải phát mại tài sản thế chấp ông bà nhất trí phát mại theo hiện trạng đang sử dụng.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Đình K trình bày:*

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.698m^2 địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B1, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 758721 do UBND thị xã B1, tỉnh B cấp ngày 02/3/2005 mang tên người sử dụng đất là ông Vũ Văn L là tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của cá nhân ông K và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Th có địa chỉ tại: Tổ 9, phường Ph, thành phố B1, tỉnh B do ông K làm giám đốc nhờ ông Vũ Văn L – Cán bộ Công ty TNHH Th đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ để thuận tiện cho việc hợp pháp hóa tài sản. Nguồn gốc đất là do ông K nhận chuyển nhượng của một người nhưng ông không nhớ rõ tên tuổi, địa chỉ và giá chuyển nhượng. Toàn bộ tiền mua đất là của cá nhân ông nên thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của cá nhân ông. Việc ông L, bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng để đảm bảo cho món vay của bà H thì ông L bà H1 không thông báo cho ông nên ông không biết và nếu có biết ông cũng không đồng ý vì đây là tài sản của ông.

Nay, Ngân hàng khởi kiện, ông K đề nghị bà H phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số dư nợ còn lại; trường hợp bà H không trả được nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp thì ông không nhất trí vì ông L bà H1 đã tự ý mang tài sản đi thế chấp mà không thông báo cho ông.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị Th1 trình bày:*

Năm 2004, bà Th1 và chồng là ông Lô Văn T (đã chết năm 2007) có chuyển nhượng cho ông Lương Đình K một thửa đất có vị trí tại Thôn N1, xã N2, thành phố B1, tỉnh B giáp ranh với thửa đất đồi và thửa đất gia đình bà đang ở. Khi chuyển nhượng có lập giấy viết tay nhưng hiện nay bà không nhớ diện tích và giá tiền cụ thể. Khi giao dịch hai bên thỏa thuận bên mua là người có trách nhiệm làm mọi thủ tục sang tên người sử dụng đất nên sau này ông K chia lô, tách thửa, đứng tên người sử dụng đất cụ thể như thế nào bà không biết. Năm 2004, Nhà nước thu hồi một phần làm đường, do đã bán đất nên ông K là người đứng ra kê khai, nhận tiền đền bù cụ thể như thế nào bà không biết.

Khu đất Tòa án tiến hành xem xét thẩm định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Văn L là khu đất bà chuyển nhượng cho ông K trước đây, tuy nhiên có một phần diện tích bà đang sử dụng làm khu mộ gia đình bà. Khu đất phần mộ này thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình bà từ trước

đến nay, do đã có mộ nên khi chuyển nhượng vợ chồng bà không chuyển nhượng phần đất này, từ trước đến nay không có tranh chấp với ai, đã có đường biên phân chia ranh giới rõ ràng. Bà không hiểu vì sao khu đất phần mộ này lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L. Nay, Ngân hàng khởi kiện, trường hợp Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp thì bà không nhất trí phát mại khu đất có mộ này của gia đình bà.

** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đã nhiều lần triệu tập hợp lệ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th, ông Phan Trọng M nhưng đều vắng mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình về vụ án.*

** Người làm chứng ông Bùi Đình Ph trình bày:*

Ông có được đại diện Ngân hàng làm các thủ tục theo quy định trước khi lãnh đạo Ngân hàng và bà H, ông L, bà H1 ký kết hợp đồng thế chấp. Tại thời điểm thế chấp bên vay cung cấp thông tin đất là tài sản của gia đình ông L và cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L, bà H1 chỉ cung cấp các giấy tờ khác về nhân thân. Quá trình làm thủ tục thế chấp, không ai cung cấp thông về việc tài sản thế chấp là của gia đình bà Th, ông K. Khi kiểm tra, định giá tài sản thế chấp tại thực địa các bên không tiến hành đo đạc, kiểm tra diện tích, mốc giới và xác minh về biến động đất do đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Kạn phát biểu:*

1. Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Luận, bà Hà, bà Thậm đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Kiểm cơ bản thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thảo, ông Mạnh chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, cụ thể vắng mặt tại các lần Tòa án triệu tập.

2. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Phan Thị H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần đ số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3643340/HĐTD ngày 03/11/2014 giữa bà Phan Thị H với Ngân hàng Thương mại cổ phần đ - Chi nhánh tỉnh B tính đến ngày 10/02/2023 là 674.137.500 đồng (Sáu trăm bảy mươi tư triệu, một trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng), trong đó: Nợ gốc là 300.00.000đồng (Ba trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn là: 256.625.000đ (Hai trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng); nợ lãi quá hạn: 117.512.500 đồng (Một trăm mười bảy triệu, năm trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng)

Bà Phan Thị H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 11/02/2023 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp bà Phan Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 758721 do UBND thị xã (nay là thành phố) B1, tỉnh B cấp ngày 02/3/2005 mang tên người sử dụng đất là ông Vũ Văn L, thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.098,9m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B1, tỉnh B để Ngân hàng thu hồi nợ.

3. Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên cần ghi nhận.

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 thủ tục tố tụng:

Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần đ, khởi kiện bị đơn bà Phan Thị H có địa chỉ tại tổ 05, phường S, thành phố B1, tỉnh B về việc thực hiện hợp đồng tín dụng. Yêu cầu này là phù hợp với quy định của pháp luật, do đó xác định đây là quan hệ "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Bắc Kạn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn L, bà Đinh Thu H1, bà Nông Thị Th1 vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Đình K, bà Nguyễn Thị Th, ông Phạn Trọng M vắng mặt không lý do, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

* *Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng*:

Ngày 03/11/2014, bà Phan Thị H và Ngân hàng Thương mại cổ phần đ - Chi nhánh tỉnh B đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3643340/HĐTD có số tiền vay là: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng); mục đích vay: Trả tiền sửa chữa nhà; thời hạn vay: 11 tháng; lãi suất trong hạn là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Hợp đồng tín dụng này có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Điều 121, Điều 122, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Các bên tham gia ký kết Hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự , trên cơ sở tự nguyện , nội dung và mục đích để thực hiện nhu cầu của mỗi bên , không vi phạm điều

cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng tín dụng trên là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo các thỏa thuận đã ký trong hợp đồng.

** Xét việc thực hiện hợp đồng tín dụng của các bên và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về khoản tiền nợ gốc, khoản tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn.*

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn toàn bộ số tiền vay theo bảng kê rút vốn. Về phía bị đơn, sau khi vay đã trả cho nguyên đơn một phần nợ lãi, tuy nhiên sau đó vi phạm nghĩa vụ, không trả nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng. Do đó nguyên đơn khởi kiện tại Tòa á n là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 10/02/2023 với tổng số tiền là 674.137.500 đồng (Sáu trăm bảy mươi tư triệu, một trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng), trong đó: Nợ gốc là 300.00.000đồng (Ba trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn là: 256.625.000đ (Hai trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng); nợ lãi quá hạn: 117.512.500 đồng (Một trăm mười bảy triệu, năm trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng) và khoản tiền lãi kể từ ngày 11/02/2023 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Xét thấy, yêu cầu trên của nguyên đơn là phù hợp với nội dung của hợp đồng vay đã ký kết, chứng từ giải ngân, sao kê chi tiết trả nợ theo lịch trình đã trả, sao kê tổng hợp số tiền gốc lãi, quyết định điều chỉnh lãi suất cho vay mà nguyên đơn cung cấp và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án. Lãi xuất do nguyên đơn yêu cầu phù hợp với quy định trong hợp đồng ký kết giữa các bên, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, phù hợp quy định về áp dụng mức lãi suất của Ngân hàng nhà nước tại thời vay và quy định của Bộ luật dân sự. Do vậy, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

** Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:*

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của bà Phan Thị H theo Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3643340/HĐTD ngày 03/11/2014 các bên đã ký Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2014/3643340/HĐBĐ ngày 29/10/2014, giữa bên thế chấp là ông Vũ Văn L bà Đinh Thu H1, bên được đảm bảo là bà Phan Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần đ – Chi nhánh B. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.698 m^2 (trong đó, đất ở tại nông thôn: 400 m^2, đất vườn: 1.298 m^2), địa chỉ thửa đất: Thôn Nà, xã N1, thành phố B1, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 758721 do UBND thị xã (nay là thành phố) B1, tỉnh B cấp ngày 02/3/2005 mang tên người sử dụng đất là ông Vũ Văn L.

Ông K cho rằng tài sản thế chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của cá nhân ông Kiểm và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Th do ông K làm giám đốc nhờ ông Luận – Cán bộ Công ty TNHH Th đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ để thuận tiện cho hợp pháp hóa tài sản. Nay, Ngân hàng khởi kiện, ông K không nhất trí cho ngân hàng phát mại vì ông L bà H1 đã tự ý mang tài sản đi thế chấp mà không thông báo cho ông. Tuy nhiên, ông K không cung cấp được tài

liệu chứng cứ chứng minh vấn đề trên và không có yêu cầu độc lập.

Ông L bà H1 cho rằng tài sản thế chấp thuộc quyền quản lý của ông K và bà Th nhờ ông L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ. Việc ông L bà H1 ký hợp đồng thế chấp là theo yêu cầu của bà Th, ông bà không tự ý thế chấp, trước khi ký bà Th đã thông báo cho ông bà biết về việc vợ chồng bà Th cho vợ chồng ông M mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền ngân hàng và yêu cầu ông bà đứng tên ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh vấn đề trên và không có yêu cầu độc lập. Nay, Ngân hàng khởi kiện, về việc xử lý tài sản thế chấp ông bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu phải phát mại tài sản thế chấp ông bà nhất trí phát mại theo hiện trạng đang sử dụng.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân thành phố B là đơn vị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 758721, cấp ngày 02/3/2005 mang tên người sử dụng đất là ông Vũ Văn L. Tài liệu xác minh được đã thể hiện ông L người có quyền sử dụng đất, ngoài ông L ra không còn ai khác.

Xét thấy hợp đồng thế chấp nêu trên đã được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, đã đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng thế chấp hợp pháp và là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đối với tài sản thế chấp xác định: Hiện trạng hiện nay trên đất có một số cây tạp loại nhỏ, diện tích đất có giảm so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Có 318.0m^2 nằm trong chỉ giới thu hồi công trình Đường N - Th đoạn qua xã N1 do Ủy ban nhân dân tỉnh B đã thu hồi đất vào năm 2005, 2007 trước khi các bên ký hợp đồng thế chấp. Công trình do Ban QLDA- Đường N, Th (thuộc Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố B1) quản lý, sử dụng. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố B, tài liệu xác minh được đã thể hiện rõ nội dung này. Xét thấy, việc thay đổi diện tích với lý do như trên, khi thẩm định để tiến hành các thủ tục thế chấp cho vay tín dụng các bên không cung cấp thông tin cho nhau, Ngân hàng cũng không kiểm tra xác minh làm rõ. Nay nguyên đơn có quan điểm nếu phải phát mại tài sản thế chấp thì nguyên đơn không đề nghị phát mại diện tích đất này. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với phần diện tích đất 245.4 m^2 do bà Nông Thị Th1 đang quản lý sử dụng làm khu mộ của gia đình bà Th, diện tích đất này giữa ông L và bà Th1 đều xác định là đất bà Th1 được quyền quản lý, sử dụng từ trước đến nay, không tranh chấp gì. Khi thẩm định để tiến hành các thủ tục thế chấp cho vay tín dụng các bên không cung cấp thông tin cho nhau, Ngân hàng cũng không kiểm tra xác minh làm rõ. Nay bà Th1 không nhất trí cho Ngân hàng phát mại diện tích đất này, nguyên đơn có quan điểm nếu phải phát mại tài sản thế chấp thì nguyên

đơn không đề nghị phát mại diện tích đất này. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do vậy, nguyên đơn đề nghị được phát mại diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thửa đất trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 8.000.000đồng (Tám triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào k hoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 124, 342, 343, 344, 355, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 130 Luật đất đai 2003; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; 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; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Phan Thị H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần đ số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3643340/HĐTD ngày 03/11/2014 giữa bà Phan Thị Hằng với Ngân hàng Thương mại cổ phần đ - Chi nhánh tỉnh B tính đến ngày 10/02/2023 là 674.137.500 đồng (Sáu trăm bảy mươi tư triệu, một trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng), trong đó: Nợ gốc là 300.00.000đồng (Ba trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn là: 256.625.000đ (Hai trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng); nợ lãi quá hạn: 117.512.500 đồng (Một trăm mười bảy triệu, năm trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng).

Bà Phan Thị H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 11/02/2023 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp bà Phan Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 758721 do UBND thị xã (nay là thành phố) B1, tỉnh B cấp ngày 02/3/2005 mang tên người sử dụng đất là ông Vũ Văn L, thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.098,9m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã N1, thành phố B1, tỉnh B (có sơ đồ kèm theo, điểm mốc 2,D,C,B,A,7,13,9,10,14,15,2) để Ngân hàng thu hồi nợ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.000.000đ (Tám triệu đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ. Xác nhận Ngân hàng đã nộp đủ số tiền này.

3. Về án phí: Bị đơn bà Phan Thị H phải chịu 30.965.500 đồng (Ba mươi triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 13.026.000đ (Mười ba triệu, không trăm hai mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000247 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B1, tỉnh B.

Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

"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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 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:
- TATND tỉnh;
- VKSND thành phố;
- Chi cục THAND thành phố;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Dương