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: 05/2020/KDTM-ST
Ngày: 29-9-2020.
"V/v Tranh chấp Hợp đồng tin dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG - HẢI DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Văn Ngạn và bà Lê Thị Thao.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Mạnh Hà - Thư ký Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên toà: Bà Tống Thị Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở, Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương mở phiên toà xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 09/2020/TLST-KDTM ngày 12 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2020/QĐXXST-KDTMS ngày 08 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên toà số 11/2020/QĐST-KDTM ngày 25 tháng 9 năm 2020, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (viết tắt Agribank).

Địa chỉ trụ sở: Số 2 đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Ông Vũ Hồng H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Cẩm Giàng (*theo Quyết định uỷ quyền số 2965/QĐ-NHNNo-PC ngày 27/12/2019*).

Người được uỷ quyền của ông H: Ông Vũ Tiến Q - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch T.T - Chi nhánh Agribank Cẩm Giàng.

Địa chỉ: P.G, xã T.T, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1969 và bà Vũ Thị Ph, sinh năm 1971 (có mặt).

Đều ĐKHK và cư trú: Thôn L.X, xã L.Đ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958 (có mặt).

+ Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1988 (có mặt).

+ Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1990(có mặt).

Đều ĐKHK và cư trú: Thôn L.X, xã L.Đ, 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 của nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank), ông Vũ Tiến Q trình bầy:

-. Ngày 13/7/2016, Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng và vợ chồng ông Nguyễn Văn D bà Vũ Thị Ph đã ký kết hợp đồng tín dụng số 201690/HĐTD với nội dung cho ông D, bà Ph vay số tiền tối đa 500.000.000đồng, mục đích vay vốn cải tạo chuồng trại chăn nuôi lợn thịt, thời hạn vay 60 tháng, hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 13/7/2021. Lãi suất cho vay là 10%/năm, lãi quá hạn sẽ tính lãi bằng 150% lãi suất trong hạn và Ngân hàng được quyền tự động điều chỉnh lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng đã giải ngân cho ông D, bà Ph đủ số tiền 500.000.000đồng theo phụ lục hợp đồng tín dụng.

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 201690/HĐTD ngày 13/7/2016 ông D, bà Ph và vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1 bà Nguyễn Thị H1 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 90 ngày 13/7/2016 để thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 24, diện tích 502m^{2}tại thôn L.X, xã L.Đ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Văn Q1, bà Nguyễn Thị H1 cùng các tài sản gắn liền với đất. 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.

-. Ngày 26/7/2017, Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng và bà Vũ Thị Ph đã ký kết hợp đồng tín dụng số 2306LAV201701620 (bà Ph là người đại diện cho gia đình ký kết hợp đồng tín dụng theo giấy ủy quyền ngày 26/7/2017, nội dung ủy quyền cũng đã thể hiện bà Ph được quyền thay mặt cho ông D xác lập thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng Agribank, hồ sơ tài liệu theo yêu cầu của Agribank liên quan đến phương án vay vốn, ký hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, ký chứng từ và nhận tiền vay) với nội dung cho bà Ph vay số tiền hạn mức dư nợ tối đa 1.600.000.000đồng, mục đích vay vốn chăn nuôi lợn, thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng từ 26/7/2017 đến 26/7/2018. Lãi suất cho vay là 8,5%/năm trên nợ gốc, lãi quá hạn sẽ tính lãi bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và Ngân hàng được quyền tự động điều chỉnh lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng đã giải ngân cho bà Ph đủ số tiền 1.600.000.000đồng và bà Ph đã ký nhận Giấy nhận nợ lần thứ 2 ngày 17/4/2018 với số tiền nhận nợ lần này là 800.000.000đồng và Giấy nhận nợ lần thứ 3 ngày 19/4/2018 với số tiền nhận nợ lần này là 800.000.000đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 2306LAV201701620 ngày 26/7/2017, ông D bà Ph và vợ chồng anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị X đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng Agribank theo 02 hợp đồng thế chấp bất động sản:

+. Thứ nhất: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17138 ngày 26/7/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện Cẩm Giàng và đã được đăng ký thế chấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng. Cụ thể tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất tại thửa số 17, tờ bản đồ 25, diện tích 586m^2,địa chỉ thửa đất tại thôn L.X, xã L.Đ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị Ph do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 05/12/2016 cùng phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp.Tại thời điểm giao kết hợp đồng trên phần diện tích đất mà ông D, bà Ph thế chấp có các công trình xây dựng nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, cụ thể: Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền trên đất.

+. Thứ hai: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17139 ngày 26/7/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện Cẩm Giàng và đã được đăng ký thế chấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng. Cụ thể tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất tại thửa số 139, tờ bản đồ 25, diện tích 188m^2,địa chỉ thửa đất tại thôn L.X, xã L.Đ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị X do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 24/12/2015 cùng phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp. Tại thời điểm giao kết hợp đồng trên phần diện tích đất mà anh G, chị X thế chấp có các công trình xây dựng nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, cụ thể: Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền trên đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông D, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhưng ông D, bà Ph không thực hiện đúng cam kết trả nợ cho ngân hàng. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị Ph phải thanh toán ngay toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng Agribank- Chi nhánh huyện Cẩm Giàng theo hợp đồng tín dụng số 201690/HĐTD ngày 13/7/2016 tạm tính đến ngày xét xử 29/9/2020 với tổng số tiền là 255.572.228đồng (trong đó: Nợ gốc là 200.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 53.799.423đồng; nợ lãi quá hạn là 1.772.805đồng).

+. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị Ph phải thanh toán ngay toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng Agribank- Chi nhánh huyện Cẩm Giàng theo hợp đồng tín dụng số 2306LAV201701620 ngày 26/7/2017 tạm tính đến ngày xét xử 29/9/2020 với tổng số tiền là 1.935.453.458đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.595.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 253.624.451đồng; nợ lãi quá hạn là 86.829.007đồng).

+. Ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị Ph phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo quy định trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Agribank, kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

+. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị Ph không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Agribank - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại 03 tài sản đảm bảo của khoản vay trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

+. 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 Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị Ph đối với Ngân hàng Agribank - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng, 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 đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông D, bà Ph tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ hết khoản nợ cho Agribank và Agribank có quyền yêu cầu cơ quan cơ nhà nước có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản, thu nhập hợp pháp nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông D, bà Ph để thu hồi nợ.

-. Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí đo vẽ hiện trạng đất bằng máy và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.500.000đồng, Ngân hàng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

***Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn D bà Vũ Thị Ph thống nhất trình bầy*:**Thừa nhận toàn bộ lời trình bầy của người đại diện ngân hàng Agribank về việc ký kết các hợp đồng tín dụng cho vay, các hợp đồng thế chấp và quá trình thực hiện hợp đồng vay là chính xác. Cụ thể:

+. Ngày 13/7/2016, Ngân hàng Agribank - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị Ph đã ký kết hợp đồng tín dụng số 201690/HĐTD với nội dung cho ông D, bà Ph vay số tiền tối đa 500.000.000đồng, ông bà đã được ngân hàng giải ngân đủ số tiền này và sử dụng đúng mục đích vay vốn.

+. Tiếp tục đến ngày 26/7/2017, Ngân hàng Agribank - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng và bà Vũ Thị Ph đã ký kết hợp đồng tín dụng số 2306LAV201701620 (bà Ph là người đại diện cho gia đình ký kết hợp đồng tín dụng theo giấy ủy quyền ngày 26/7/2017, nội dung ủy quyền cũng đã thể hiện bà Ph được quyền thay mặt cho ông D xác lập thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại Agribank), bà đã được Ngân hàng giải ngân đủ số tiền 1.600.000.000đồng, lần vay này mặc dù là một mình bà thực hiện ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nhưng thực tế ông D bà Ph đều xác định đây là khoản vay nợ chung, ông bà cùng sử dụng vốn vay để chăn nuôi lợn. Tổng số tiền ông D bà Ph vay nợ của ngân hàng Agribank là 2.100.000.000đồng. Ông bà thừa nhận việc ký kết các hợp đồng tín dụng vay vốn và hợp đồng thế chấp là tự nguyện và chữ ký chữ viết trong các hợp đồng trên là của ông bà.

Quá trình vay vốn do việc làm ăn gặp khó khăn, chăn nuôi lợn bị dịch bệnh, thua lỗ nên ông bà mất khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng. Nay Ngân hàng

khởi kiện yêu cầu ông bà thanh toán số tiền gốc và lãi tính đến ngày 29/9/2020 là 2.191.025.686đồng, ông bà hoàn toàn nhất trí sẽ cùng nhau có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ theo hai hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng, tuy nhiên ông bà đề nghị Ngân hàng cho ông bà được trả nợ dần 100.000.000đồng/năm và tạo điều kiện miễn toàn bộ tiền lãi cho ông bà kể từ thời điểm bản án quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật đến thời điểm ông bà thanh toán xong khoản nợ gốc do kinh tế đang gặp khó khăn trong quá trình kinh doanh. Trường hợp ông bà không thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông bà nhất trí để ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng và cam đoan bàn giao toàn bộ tài sản cho Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ.

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

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn Q1 và bà Nguyễn Thị H1 trình bầy: Ông bà là chủ sử dụng hợp pháp đối với Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 24, diện tích 502m^{2}tại thôn L.X, xã L.Đ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông bà. Vì là anh em nên khi ông D, bà Ph nhờ vợ chồng ông bà làm thủ tục thế chấp diện tích đất này để vay vốn ngân hàng. Ông bà cũng nhất trí, đồng thời chữ ký trong các văn bản trên là của ông bà. Ông bà cùng đại diện Ngân hàng Agribank đã nhất trí, tự nguyện thoả thuận ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 90 ngày 13/7/2016 để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000đồng của ông D bà Ph theo hợp đồng tín dụng số 201690/HĐTD. Ông bà biết sau khi được giải ngân vốn vay, ông D bà Ph đã kinh doanh chăn nuôi lợn nhưng do dịch bệnh, làm ăn thua lỗ nên mất khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện ông D bà Ph thanh toán nợ, ông bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông D bà Ph thanh toán dần khoản nợ để làm thủ tục rút trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà, vì hiện nay ông bà đã già, không có thu nhập, đây là nơi ở duy nhất của ông bà. Trường hợp ông D bà Ph không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

+. *Anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị X trình bầy*: Anh chị là con của ông D bà Ph và là chủ sử dụng hợp pháp đối với Quyền sử dụng tại thửa số 139, tờ bản đồ 25, diện tích 188m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn L.X, xã L.Đ, huyện Cẩm Giàng,

tỉnh Hải Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị X do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 24/12/2015. Nguồn gốc đất là do bố mẹ anh chị tách tặng cho anh chị. Năm 2017, ông D bà Ph có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên anh chị đã tự nguyện, nhất trí cùng đại diện ngân hàng Agribank đã nhất trí, tự nguyện thoả thuận ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17139 ngày 26/7/2017 để đảm bảo cho khoản vay 1.600.000.000đồng của ông D, bà Ph. Tuy nhiên, do việc chăn nuôi lợn bị thua lỗ do dịch bệnh nên bố mẹ anh chị không có khả năng thanh toán đúng hạn cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện ông D, bà Ph thanh toán nợ, anh chị đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho ông D, bà Ph thanh toán dần khoản nợ làm nhiều lần. Trường hợp ông D, bà Ph không thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì anh chị cũng nhất trí để ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp của anh chị để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, các đương sự không có ý kiến gì. Các bên đều xác định các tứ cận của thửa đất không có biến động, không có tranh chấp với các hộ giáp ranh.

***Tại biên bản xác minh và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2020*:** Thửa đất số 17, tờ bản đồ 25 diện tích 586m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị Ph.

Thửa đất số 139, tờ bản đồ 25 diện tích 188m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị X.

Trên diện tích đất của ông D, bà Ph, anh G, chị X có các công trình: 01 nhà ngang cấp 4 mái ngói; 01 nhà chính cấp 4 mái ngói kèm theo nhà vệ sinh, buồng ngủ, mái tôn, phía sau gồm 01 bể nước cũ; 01 nhà kho cấp 4 lợp tôn xây kèm bể bước; 01 nhà cấp 4 mái lợp tôn, bên cạnh 01 nhà kho + bếp cũ + bể nước + khu vệ sinh;

Thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 diện tích 502m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Q1, bà Nguyễn Thị H1, trên diện tích đất có các công trình: 01 nhà cấp 4 có bắn lán lợp tôn; khu bếp cũ phía trước lợp Prôximăng và bể nước; một phần sân lợp mái tôn.

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 hai thửa đất không có biến động, không có tranh chấp với các hộ xung quanh.

Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Agribank vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán

một lần đối với toàn bộ khoản nợ gốc và lãi cho ngân hàng.

Bị đơn ông D, bà Ph: Xác nhận số nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn, căn cứ tính lãi theo hợp đồng tín dụng của phía Ngân hàng Agribank - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng đưa ra tính đến ngày 29/9/2020 là chính xác. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện được trả nợ dần, mỗi năm sẽ trả Ngân hàng tối thiểu 100.000.000đồng/năm cho đến khi thanh toán hết nợ vì hiện nay ông D, bà Ph đang gặp kinh tế khó khăn trong quá trình làm ăn, không đủ khả năng thanh toán được theo yêu cầu của Ngân hàng và đề nghị cho miễn lãi để bị đơn có điều kiện trả hết nợ gốc. Trường hợp không trả được nợ, bị đơn đồng ý xử lý tài sản thuộc sở hữu của ông bà và tài sản thuộc sở hữu mang tên anh G, chị X đã thế chấp cho Ngân hàng. Không đồng ý phát mại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Văn Q1 và bà Nguyễn Thị H1 vì thời hạn trong hợp đồng thế chấp đến năm 2021 mới đến hạn trả nợ, hàng năm ông bà vẫn thanh toán trả nợ cho Ngân hàng đầy đủ cả gốc và lãi, nhưng từ ngày 31/8/2020 đến nay do có khó khăn về kinh tế nên ông bà chưa trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, đề nghị Ngân hàng không kê biên phát mại xử lý tài sản của ông Q1, bà H1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh G, chị X: Trường hợp ông D, bà Ph không trả được nợ, anh G, chị X đồng ý xử lý tài sản thuộc sở hữu mang tên chị đã làm thủ tục thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay cho ông D, bà Ph.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1: Đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng ông D, bà Ph trả nợ dần và xin miễn tiền lãi và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 chấp hành đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo Điều 70; Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q1 chấp

hành chưa đầy đủ nghĩa vụ phải có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, vi phạm khoản 16 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị áp dụng Điều 117, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320; Điều 325; Điều 429; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; 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 nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam, buộc ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị Ph phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) khoản tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 201690/HĐTD ngày 13/7/2016 và hợp đồng tín dụng số 2306LAV201701620 ngày 26/7/2017. Ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị Ph tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank).

+. Trường hợp ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị Ph không thanh toán được số tiền đã thỏa thuận và tiền lãi phát sinh thì Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng ông D, bà Ph vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả cho người sử dụng hợp pháp số tiền vượt quá. Nếu ông D, bà Ph 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 ông D, bà Ph; ông Q1, bà H1, anh G, chị X giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+. Về án phí: Đương sự 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền: Ngân hàng Agribank có đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị Ph có nghĩa vụ thanh toán nợ căn cứ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên. Bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Vũ Thị Ph có hộ khẩu thường trú và đáng cư trú tại thôn L.X, xã L.Đ, 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: Khi tiến hành nhận đơn khởi kiện và thụ lý vụ án thì Tòa án xác định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" là vụ án dân sự; sau khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng Agribank xuất trình cho Tòa án Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể mang tên Nguyễn Văn D. Căn cứ khoản 1 Điều 30 và Điều 31 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX thay đổi quan hệ tranh chấp từ vụ án dân sự sang vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. Xét giá trị pháp lý của Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản:

-. Hợp đồng tín dụng số 201690/HĐTD ngày 13/7/2016 giữa ngân hàng Agribank và ông D bà Ph và Hợp đồng tín dụng số 2306LAV201701620 ngày 26/7/2017; Giấy nhận nợ lần thứ 2 ngày 17/4/2018 với số tiền nhận nợ lần 800.000.000đồng và Giấy nhận nợ lần thứ 3 ngày 19/4/2018 với số tiền nhận nợ lần là 800.000.000đồng giữa Ngân hàng Agribank và bà Ph 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 và hình thức, nội dung của hợp đồng được lập thành văn bản hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Bà Ph là người đại diện cho gia đình ký kết hợp đồng tín dụng theo giấy ủy quyền của ông Nguyễn Văn D được lập vào ngày 26/7/2017, nội dung ủy quyền cũng đã thể hiện bà Ph được quyền thay mặt cho ông D thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng Agribank, bà đã được Ngân hàng giải ngân đủ số tiền lần vay này mặc dù là một mình bà thực hiện ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nhưng thực tế ông D bà Ph đều xác định đây là khoản vay nợ chung, ông bà cùng sử dụng vốn vay để chăn nuôi lợn. Do vậy, hợp đồng cho vay và Giấy nhận nợ trên là hợp pháp, là cơ sở để các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ.

-. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 90 ngày 13/7/2016; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17138 ngày 26/7/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17139 ngày 26/7/2017 đều được lập tại Văn phòng công chứng huyện

Cẩm Giàng, các chủ sử dụng đất tự nguyện thế chấp để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông D bà Ph tại ngân hàng, sau đó được đăng ký 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 03 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.

[3.2]. Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

+. Về yêu cầu thanh toán nợ 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 tín dụng, giấy nhận nợ giữa Ngân hàng và ông D, bà Ph đều được hai bên ký kết một cách tự nguyện, đúng pháp luật. Trong hợp đồng cho vay 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 nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ số dư nợ của các Hợp đồng tín dụng trên chưa được thanh toán tạm tính đến ngày 29/9/2020 là 2.191.025.686đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.795.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 307.423.874đồng; nợ lãi quá hạn 88.601.812đồng) 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 ghi nhận.

+. Về phương thức thanh toán:Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải thanh toán một lần toàn bộ khoản nợ. Bị đơn mong muốn được thanh toán làm nhiều lần, vì điều kiện kinh tế khó khăn nên không có khả năng, điều kiện thanh toán ngay theo yêu cầu của Ngân hàng và đề nghị ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi để có điều kiện trả nợ gốc sớm. 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 (Hợp đồng tín dụng số 201690/HĐTD ngày 13/7/2016 chưa đến hạn và Hợp đồng tín dụng số 2306LAV201701620 đến hạn ngày 26/7/2018 nhưng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Điều 3 của Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền khởi kiện buộc ông D, bà Ph phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi). Do vậy, Hội đồng xét xử buộc bị đơn là ông D, bà Ph phải có nghĩa vụ thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (29/9/2020) là 2.191.025.686đồng, đồng thời ông D, bà Ph

phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay cho đến khi anh chị thanh toán xong hết nợ cho Ngân hàng.

+. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều trình bầy thống nhất về hiện trạng diện tích 03 thửa đất thế chấp tại thời điểm này không có sự thay đổi so với thời điểm làm thủ tục thế chấp. Đối với tài sản thế chấp của ông D, bà Ph, ông Q1, bà H1 có cải tạo nâng cấp công trình xây dựng gắn liền với đất (tại mục 1.4 của Hợp đồng tín dụng quy định phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp) căn cứ Điều 318 Bộ luật dân sự thì tài sản gồm công trình, nhà cửa nằm trên các thửa đất thế chấp cũng là tài sản thế chấp. Các đương sự đều xác định việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là khách quan, đúng hiện trạng, 03 thửa đất không tranh chấp với ai, trên các diện tích có nhiều cây cối, cây ngắn ngày nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi liên quan đều tự nguyện không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và giải quyết trong vụ án.

Ngân hàng Agribank đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại các tài sản thế chấp trên nếu ông D, bà Ph không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp, đồng thời phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự nên yêu cầu trên của Ngân hàng có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

+. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nêu 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 ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị Ph phải thanh toán cho Ngân hàng Agribank số tiền 8.500.000đồng.

+. 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:

[1]. Căn cứ áp dụng: Điều 117; Điều 292; Điều 298; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 325; Điều 463; Điều 466 Bộ luật dân sự. Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (viết tắt Agribank) - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị Ph phải trả cho Ngân hàng Agribank - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 201690/HĐTD ngày 13/7/2016 giữa Ngân hàng Agribank và ông D bà Ph; Hợp đồng tín dụng số 2306LAV291701620 ngày 26/7/2017; Giấy nhận nợ lần thứ 2 ngày 17/4/2018 và Giấy nhận nợ lần thứ 3 ngày 19/4/2018 đã ký kết giữa Ngân hàng Agribank và bà Vũ Thị Ph. Tổng số tiền của hai hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày xét xử là **2.191.025.686**đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.795.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 307.423.874đồng; nợ lãi quá hạn 88.601.812đồng).

Kể từ ngày 30/9/2020, ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị Ph tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng.

- *Về xử lý tài sản thế chấp*: Trường hợp ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị Ph không thanh toán được số tiền đã thỏa thuận và tiền lãi phát sinh thì Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý 03 tài sản thế chấp gồm:

+. Quyền sử dụng đất tại thửa số 17, tờ bản đồ 25, diện tích 586m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn L.X, xã L.Đ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị Ph do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 05/12/2016.

+. Quyền sử dụng đất tại thửa số 139, tờ bản đồ 25, diện tích 188m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn L.X, xã L.Đ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị X do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 24/12/2015.

Tài sản trên đất tính đến thời điểm xét xử gồm: 01 nhà ngang cấp 4 mái ngói; 01 nhà chính cấp 4 mái ngói kèm theo nhà vệ sinh, buồng ngủ, mái tôn, phía sau gồm 01 bể nước cũ; 01 nhà kho cấp 4 lợp tôn xây kèm bể bước; 01 nhà cấp 4 mái lợp tôn, bên cạnh 01 nhà kho + bếp cũ + bể nước + khu vệ sinh.

+. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 24, diện tích 502m^2 tại thôn L.X, xã L.Đ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Văn Q1 bà Nguyễn Thị H1 do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 24/12/2015.

Tài sản trên đất tính đến thời điểm xét xử gồm: 01 nhà cấp 4 có bắn lán lợp tôn; khu bếp cũ phía trước lợp Prôximăng và bể nước; một phần sân lợp mái tôn.

Khi xử lý tài sản thế chấp thì ông D, bà Ph, ông Q1, bà H1, anh G, chị X có trách nhiệm bàn giao thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng ông D, bà Ph vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả cho người sử dụng hợp pháp số tiền vượt quá

Nếu ông D, bà Ph 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 ông D, bà Ph; ông Q1, bà H1, anh G, chị X giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[3]. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn văn D và bà Vũ Thị Ph phải thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện cẩm Giàng số tiền 8.500.000đồng.

[4]. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị Ph phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 75.820.514đồng.

Hoàn trả Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (do bà Nguyễn Thị Thu Hiền nộp) số tiền tạm ứng án phí là 37.080.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000099 ngày 12/6/2020 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 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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:
- *Các đương sự;*
- *VKSND huyện Cẩm Giàng;*
- *Chi cục THADS huyện Cẩm Giàng*
- *Lưu Hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Thị Vân Hà